



**PUTUSAN**

**Nomor 582/ PDT/2020/ PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Bandung yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**P.T. ARAS KREATIF MANDIRI**, Badan Hukum Perseroan Terbatas, yang beralamat di Jalan Arjuna Utara Nomor 9, Tol Tomang, Duri Kepa, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama Reza Herlambang, S.H.,M.H Advocat pada kantor Hukum Munde Herlambang & Partners di Gedung Equity Tower lantai 22 Sudirman Central Business District Lot 9 Jalan Jendral Sudirman Kav 52-53 Jakarta 12190 berdasarkan surat kuasa khusus 17 Februari 2020 telah didaftar di Pengadilan Negeri Bekasi dengan Nomor : 251/SK/2020/PN Bks.,selanjutnya disebut **Pemanding I/ Terbanding semula Tergugat dalam Kompensi /Penggugat dalam Rekonpensi ;**

**LAWAN**

**PT. CITRA DAMAI PUTRA**, Badan Hukum Perseroan Terbatas di Republik Indonesia, sebagaimana akta terakhir dengan Akta Nomor 44 tanggal 31 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Edy Priyono, S.H., Notaris di Jakarta Pusat, beralamat di Komplek Sentra Niaga Boulevard Hijau Kav. 33-35, Medan Satria, Bekasi, yang dalam hal ini diwakili Kuasanya bernama : Fajar Setia Kusumah, S.H., S.IP., Advokat pada kantor Hukum Fajar S Kusumah & Partners Perum Graha Nirmala Blok B-2, Tirtonimolo, Kasihan, Bantul, D.I.Yogyakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 7 September 2020, telah didaftar di Pengadilan

Halaman 1 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bekasi dengan Nomor :956/SK/2020/PN Bks., selanjutnya disebut **Terbanding /Pembanding II, semula Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam Rekonpensi;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 3 November 2020 Nomor 582/PDT/2020/PT BDG. tentang penunjukkan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;
2. Penetapan Majelis Hakim Nomor 582/PDT/2020/PT.BDG, tanggal 3 November 2020 tentang penetapan hari sidang;
3. Berkas perkara dan Salinan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks, tanggal 27 Agustus 2020 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 4 Desember 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 4 Desember 2019 dibawah Register Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks telah mengemukakan hal – hal sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa PENGGUGAT adalah sebuah Perusahaan Properti Berbadan Hukum Perseroan Terbatas yang tunduk pada hukum Republik Indonesia, dan telah mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Republik Indonesia, serta mengalami beberapa kali perubahan akta, terakhir melalui Akta Nomor 44 Tanggal 31 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Edi Priyono, S.H, Notaris di Kota Administratif Jakarta Pusat, dan mendapat Pengesahan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, terakhir melalui Surat Nomor AHU-AH.01.03-0242467 tanggal 14 September 2018 ;
2. Bahwa salah satu lokasi proyek PENGGUGAT adalah kawasan kota mandiri yang terletak di Kabupaten Bekasi, Jawa Barat, yang dikenal dengan Kota Harapan Indah Bekasi ;
3. Bahwa salah satu bentuk usaha yang dilakukan oleh PENGGUGAT adalah menjual tanah milik PENGGUGAT untuk dibeli oleh pihak lain yang

Halaman 2 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



berminat, untuk selanjutnya didirikan bangunan untuk kepentingan usaha pembeli ;

4. Bahwa TERGUGAT adalah pihak yang berminat untuk membeli tanah milik PENGGUGAT di Kota Harapan Indah untuk dijadikan Kampus Perguruan Tinggi yang dikelola oleh TERGUGAT. Selanjutnya PENGGUGAT dan TERGUGAT membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, S.H, Notaris di Kabupaten Bekasi (selanjutnya disebut "Perjanjian") ;
5. Bahwa Perjanjian tersebut dibuat dengan memenuhi seluruh syarat sah perjanjian, baik syarat obyektif maupun syarat subyektif, serta dituangkan ke dalam akta otentik, sehingga Perjanjian tersebut sah secara hukum dan mengikat PENGGUGAT maupun TERGUGAT ;
6. Bahwa obyek tanah yang menjadi Obyek Jual Beli adalah sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, atau setempat dikenal dengan Blok I2-4-5 Commercial/Business District (CBD) Kota Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan : Tanah milik PENGGUGAT
  - Selatan berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah
  - Barat berbatasan dengan : Koridor Banjir Kanal Timur (BKT)
  - Timur berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan IndahSelanjutnya disebut " Obyek Jual Beli " ;
7. Bahwa harga tanah Obyek Jual Beli yang disepakati adalah Rp. 135.000.000.000,00 (*seratus tiga puluh lima milyar rupiah*), yang dilaksanakan dengan skema pembayaran angsuran, yang mana jadwal pembayaran yang harus dilakukan oleh TERGUGAT diatur pula di dalam Perjanjian ;
8. Bahwa di atas tanah Obyek Jual Beli disepakati akan didirikan bangunan Kampus Perguruan Tinggi yang dikelola TERGUGAT dengan nama Universitas Esa Unggul. Atas kesepakatan tersebut, telah dibuat gambar desain bangunan yang disetujui oleh PENGGUGAT, dan selanjutnya telah mendapat izin membangun dari instansi terkait. TERGUGAT selanjutnya wajib melakukan pembangunan Kampus sesuai dengan gambar dan denah yang telah disetujui dan diizinkan oleh PENGGUGAT ;
9. Bahwa di dalam Pasal 2 Perjanjian, telah diatur dengan tegas bahwa TERGUGAT wajib membangun bangunan Kampus Esa Unggul sesuai



dengan gambar yang telah disetujui dan menyelesaikan pembangunan Kampus tersebut serta melaksanakan kegiatan akademik di Kampus tersebut paling lambat 2 (dua) tahun sejak perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya pada bulan September 2019. Dengan demikian, berdasarkan klausul ini, paling lambat pada bulan September 2019 TERGUGAT harus sudah menyelesaikan seluruh kewajiban pembangunan Kampus dan melaksanakan kegiatan akademik di Kampus tersebut ;

10. Bahwa dalam perkembangannya hingga akhir tahun 2018, belum terlihat tanda-tanda TERGUGAT memulai proses pembangunan di atas Obyek Jual Beli. Hingga akhirnya pada sekitar bulan Februari 2019, TERGUGAT memulai proses pembangunan Kampus di atas tanah Obyek Jual Beli ;
11. Bahwa pada saat TERGUGAT mulai melaksanakan pembangunan pada bulan Februari 2019, PENGGUGAT sebenarnya telah memperkirakan bahwa TERGUGAT tidak akan mampu menyelesaikan pembangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan. Namun PENGGUGAT masih berharap TERGUGAT dapat menyelesaikan pembangunan sesuai tenggat waktu yang diperjanjikan ;
12. Bahwa pada sekitar bulan Maret 2019, TERGUGAT meminta diadakan pertemuan dengan PENGGUGAT. Di dalam pertemuan tersebut ternyata TERGUGAT mengajak serta pihak dari Bank BRI Syariah. Adapun yang menjadi agenda pertemuan tersebut adalah keinginan dari TERGUGAT untuk melaksanakan addendum atas Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT. Addendum tersebut adalah atas permintaan dari Bank BRI Syariah sebagai prasyarat persetujuan kredit dari Bank BRI Syariah kepada TERGUGAT. Bank BRI Syariah meminta diadakan addendum atas Perjanjian dikarenakan dalam penilaian Bank BRI Syariah TERGUGAT tidak akan mampu menyelesaikan pembangunan Kampus sesuai dengan Perjanjian yang berjalan, sehingga menjadi kendala bagi Bank BRI Syariah dalam memberikan persetujuan kredit kepada TERGUGAT ;
13. Bahwa setelah pertemuan tersebut, PENGGUGAT kemudian mengakomodasi permintaan dari TERGUGAT dengan mengadakan pertemuan dengan agenda pembahasan rencana addendum Perjanjian. Di dalam pertemuan tersebut PENGGUGAT telah menyampaikan poin-poin addendum Perjanjian, sedangkan TERGUGAT belum menyampaikan poin-poin addendum yang menjadi usulan TERGUGAT. Selanjutnya diadakan



kembali pertemuan lanjutan untuk kembali membahas addendum Perjanjian. Di dalam pertemuan tersebut, TERGUGAT belum juga memberikan poin-poin addendum usulannya. Namun TERGUGAT berjanji akan segera menyampaikan poin-poin usulan addendum ;

14. Bahwa dalam perkembangan selanjutnya, TERGUGAT tetap melanjutkan proses pembangunan Kampus di atas tanah Obyek Jual Beli. Namun karena PENGGUGAT sangat khawatir TERGUGAT tidak akan mampu menyelesaikan pembangunan tepat waktu, maka PENGGUGAT kembali mengundang TERGUGAT untuk membahas addendum Perjanjian. Namun TERGUGAT tidak pernah memenuhi undangan PENGGUGAT untuk membahas addendum Perjanjian. Padahal sejak awal, TERGUGAT- lah yang mewacanakan pertama kali untuk diadakannya addendum perjanjian;
15. Bahwa selanjutnya, ternyata hingga tanggal 30 September 2019, TERGUGAT belum menyelesaikan pembangunan Kampus di atas tanah Obyek Jual Beli serta belum memulai kegiatan akademik sebagaimana kewajiban TERGUGAT yang telah dituangkan ke dalam Perjanjian. Selain itu masih ada kelengkapan perijinan dari instansi yang berwenang yang belum dipenuhi oleh TERGUGAT sebagai syarat operasional gedung Kampus tersebut hingga batas akhir Perjanjian. Dengan demikian makin jelaslah bahwa TERGUGAT tidak mampu memenuhi kewajibannya hingga batas waktu yang telah diperjanjikan ;
16. Dikarenakan TERGUGAT tidak mampu menyelesaikan kewajibannya dalam melakukan pembangunan dan operasional Kampus tepat waktu, maka secara hukum TERGUGAT telah wanprestasi karena tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian ;
17. Bahwa salah satu konsekuensi hukum atas wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka pihak lainnya berhak untuk meminta pembatalan/pemutusan Perjanjian. Maka, dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka beralasan secara hukum agar Perjanjian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi dinyatakan batal dan putus serta tidak lagi mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT sejak perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap ;



18. Bahwa jual beli Obyek Jual Beli dilakukan dengan cara mencuil sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian. Adapun sampai saat Gugatan ini diajukan, TERGUGAT baru melakukan 2 (dua) kali pembayaran dengan total Rp. 15.750.000.000,00 (*lima belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*). Dengan demikian, dikarenakan belum terjadi pelunasan atas Obyek Jual Beli, maka secara hukum belum terjadi peralihan hak atas Obyek Jual Beli tersebut dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT. Maka beralasan secara hukum agar PENGGUGAT dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas Obyek Jual Beli ;
19. Bahwa dikarenakan Obyek Jual Beli adalah milik PENGGUGAT, dan Perjanjian antara PENGGUGAT dan TERGUGAT dinyatakan batal dan putus serta tidak lagi mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, sedangkan hingga saat ini tanah Obyek Jual Beli dikuasai oleh TERGUGAT, maka beralasan secara hukum agar TERGUGAT dan siapapun juga yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan tanah Obyek Jual Beli kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong tanpa bangunan dan pembebanan apapun juga, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara ;
20. Bahwa sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa hingga saat ini pembayaran yang telah dilakukan oleh TERGUGAT adalah sebesar Rp. 15.750.000.000,00 (*lima belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah*). Sedangkan di dalam Perjanjian Pasal 2 diuraikan, kami kutip :

“Jika Pihak Kedua tidak dapat memenuhi jangka waktu untuk pengurusan perijinan yang berkaitan dengan pembangunan tersebut di atas, maka Pihak Kedua memberi hak penuh kepada Pihak Pertama dan satu-satunya untuk membeli kembali tanah tersebut dengan harga yang tertera dalam Perjanjian ini, dan Pihak Kedua dikenakan denda Administrasi sebesar 10% (sepuluh) persen dari harga jual tanpa adanya tuntutan apapun di kemudian hari”.

Klausul tersebut di atas berarti bahwa jika jual beli tanah Obyek Jual Beli menjadi batal akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT, maka PENGGUGAT berhak untuk membeli kembali tanah tersebut dengan harga yang sama dikurangi 10% (sepuluh) persen dari harga tersebut. Dengan kata lain, uang senilai 10% (sepuluh) persen dari harga total tanahnya yaitu sebesar  $10\% \times \text{Rp. } 135.000.000.000,00 = \text{Rp. } 13.500.000.000,00$



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) adalah menjadi milik PENGUGAT yang tidak harus dibayarkan kepada TERGUGAT. Dikarenakan sampai saat ini TERGUGAT baru membayar Rp. 15.750.000.000,00 (lima belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), maka secara hukum PENGUGAT hanya diwajibkan mengembalikan uang milik TERGUGAT sebesar Rp. 15.750.000.000,00 (lima belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dikurangi Rp. 13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) yaitu Rp. 2.250.000.000,00 (dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah). Sedangkan uang Rp. 13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) secara hukum dinyatakan sebagai milik PENGUGAT.

## DALAM PROVISI :

1. Bahwa hingga Gugatan ini diajukan, TERGUGAT masih tetap melanjutkan proses pembangunan di atas tanah Obyek Jual Beli walaupun TERGUGAT telah wanprestasi dan tidak bersedia melakukan addendum atas Perjanjian. Tindakan TERGUGAT yang terus melakukan proses pembangunan tersebut sangat berpotensi merugikan baik bagi PENGUGAT maupun bagi TERGUGAT. Kerugian yang timbul bagi PENGUGAT adalah proses eksekusi pengosongan tanah Obyek Jual Beli akan semakin sulit secara teknis jika semakin banyak bangunan yang dibangun oleh TERGUGAT selama proses perkara ini berjalan. Sedangkan kerugian bagi TERGUGAT adalah semakin banyak biaya pembangunan yang akan sia-sia karena pada akhirnya TERGUGAT harus menyerahkan tanah Obyek Jual Beli kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong tanpa adanya bangunan ;
2. Bahwa dengan pertimbangan tersebut di atas, untuk menghindari kerugian lebih lanjut baik untuk PENGUGAT maupun TERGUGAT, maka beralasan secara hukum agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara mengeluarkan Penetapan Provisi yang memerintahkan TERGUGAT dan/atau siapapun juga yang mendapat izin dan hak dari TERGUGAT untuk menghentikan seluruh kegiatan pembangunan di atas tanah Obyek Jual Beli hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bekasi cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* untuk berkenan menerima, memeriksa, dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

## M E N G A D I L I

Halaman 7 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PRIMAIR

### DALAM PROVISI

- Memerintahkan TERGUGAT dan/atau siapapun juga yang mendapat izin dan hak darinya untuk menghentikan seluruh kegiatan pembangunan di atas tanah Obyek Jual Beli hingga putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, sah dan mengikat PENGGUGAT dengan TERGUGAT;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi dan merugikan PENGGUGAT ;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
5. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, atau setempat dikenal dengan Blok I2-4-5 Commercial/Business District (CBD) Kota Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan : Tanah milik PENGGUGAT

Selatan berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah

Barat berbatasan dengan : Koridor Banjir Kanal Timur (BKT)

Timur berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah

1. Menghukum TERGUGAT dan siapapun juga yang mendapat hak darinya, untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT tanah Obyek Jual Beli di atas dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap, apabila perlu dengan bantuan Aparat Negara ;
2. Menyatakan uang sejumlah Rp. 13.500.000.000,00 (*tiga belas milyar lima ratus juta rupiah*) sebagai milik PENGGUGAT ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum PENGGUGAT untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 2.250.000.000,00 (*dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) kepada TERGUGAT ;
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum dan kebenaran(ex a quo et bono).

Menimbang,bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut :

## TANGGAPAN TERGUGAT TERHADAP PERUBAHAN/PERBAIKAN GUGATAN

1. Bahwa Tergugat keberatan terhadap adanya perubahan/perbaikan gugatan yang diajukan oleh Penggugat dikarenakan perubahan/perbaikan gugatan Penggugat telah merubah pokok gugatan. Hal mana telah diatur pada Pasal 127 Reglement op de Rechtsvordering ("**Rv**") yang menyatakan, *kami kutip*:  
Pasal 127 Rv:

*"Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, **tanpa boleh mengubah** atau menambah **pokok gugatannya**".*

2. Bahwa ahli hukum Yahya Harahap dalam buku "Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan" cet. 8, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hal. 98, mendefinisikan pokok gugatan sebagai materi pokok gugatan atau materi pokok tuntutan, atau kejadian materiil gugatan. Ahli Hukum Sudikno Mertokusumo pada buku yang sama turut menambahkan pengertian pokok gugatan sebagai dasar tuntutan termasuk peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan;
3. Bahwa lebih lanjut mengenai tidak diperbolehkannya perubahan gugatan yang mengubah pokok materi gugatan terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 547K/Sip/1973, yang menyatakan perubahan gugatan mengenai materi pokok perkara adalah perubahan tentang pokok gugatan, oleh karena itu gugatan tersebut harus ditolak;
4. Bahwa pada hari Kamis tertanggal 28 Mei 2020, Penggugat telah memasukkan Perbaikan/Perubahan gugatan di dalam persidangan, perubahan tersebut akan kami uraikan sebagai berikut:

Halaman 9 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



Di dalam posita gugatan nomor 17 (tujuh belas), semula tertulis:

*"17. Bahwa salah satu konsekuensi hukum atas wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka pihak lainnya berhak untuk meminta pembatalan/pemutusan Perjanjian. Maka, dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka beralasan secara hukum agar Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi dinyatakan batal dan putus serta tidak lagi mengikat Penggugat dan Tergugat sejak perkara ini memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap;"*

Dengan ini diubah/diperbaiki menjadi:

*"17. Bahwa salah satu konsekuensi hukum atas wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka pihak lainnya berhak untuk meminta pembatalan/pemutusan Perjanjian. Maka, dengan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat, maka beralasan secara hukum agar Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi dinyatakan putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat Penggugat dan Tergugat sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;"*

6. Bahwa secara hukum permintaan batal terhadap suatu perjanjian didasarkan pada tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tidak terpenuhinya syarat subjektif dan/atau syarat objektif yang mengakibatkan perjanjian dianggap tidak pernah ada (*null and void*) atau batal demi hukum;
7. Bahwa perubahan dalam posita gugatan yang semula meminta Majelis Hakim untuk menyatakan batal terhadap suatu perikatan jelas telah merubah pokok materi gugatan, karena batalnya suatu perjanjian yang didasarkan pada tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian memiliki dasar hukum (*rechtelijke ground*) yang berbeda/berlainan dengan dasar hukum tidak dipenuhinya perjanjian (wanprestasi) serta akibat/konsekuensi hukum yang berbeda juga;
8. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terbukti bahwa perubahan/perbaikan yang diajukan oleh Penggugat dalam pemeriksaan perkara *a-quo* telah merubah pokok materi gugatan, oleh karena itu sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ovankelijke Verklaard).

Selanjutnya perlu Tergugat kemukakan fakta-fakta hukum secara menyeluruh terlebih dahulu. Hal ini kiranya dapat memudahkan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo* menjatuhkan putusan yang seadi-adilnya, sebagai berikut:

## Fakta-Fakta Hukum

1. Bahwa Tergugat merupakan suatu badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Negara Kesatuan Republik Indonesia yang didirikan dengan maksud dan tujuan untuk berusaha di bidang kontraktor bangunan yang meliputi arsitektur, interior, perencanaan, pengawasan dan pelaksanaan pembuatan Gedung, yang Anggaran Dasarnya terakhir diubah dengan Akta No. 11 perihal Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Aras Kreatif Mandiri dibuat dihadapan Notaris Rita Alfiana, S.E., S.H., M.Kn tertanggal 19 Agustus 2019 (BUKTI T-1);
  2. Bahwa pada tahun 2014 PT Hasana Damai Putra (suatu perusahaan yang masih merupakan bagian dari perusahaan Penggugat) mengirimkan surat penawaran atas kavling tanah yang terletak di Kota Harapan Indah Bekasi untuk dibangun Universitas Esa Unggul melalui surat No. 1035/HDP/MKT/XI/2014, tertanggal 17 November 2014 (BUKTI T-2);
  3. Bahwa dari hasil pembicaraan dan perundingan antara Penggugat dengan Tergugat kemudian selanjutnya disepakati untuk di bangun Universitas Esa Unggul yang berada di bawah naungan Yayasan Pendidikan Kemala Bangsa (“Yayasan Kemala”), yang mempercayakan kepada Tergugat untuk membantu penyediaan sarana dan prasarana yang baik serta bermutu bagi Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah Bekasi. Dengan pembangunan dan kehadiran Universitas Esa Unggul di Kawasan Kota Harapan Indah akan memberikan manfaat bagi Penggugat untuk menaikkan harga nilai jual tanah dan memasarkan *property* Kota Harapan Indah, mengingat Universitas Esa Unggul merupakan perguruan tinggi yang telah berdiri sejak tahun 1993 dan dalam satu dekade terakhir telah menjadi sekolah tinggi swasta terkemuka di Jakarta;
- Bahwa dalam pembicaraan tersebut Penggugat menjanjikan kepada Tergugat untuk memberikan fasilitas dan kemudahan – kemudahan dalam mengajukan perijinan serta mendukung visi misi dari Tergugat untuk mempermudah akses Pendidikan bagi masyarakat Kota Bekasi pada khususnya dengan adanya perguruan tinggi di Kota Harapan Indah.

Halaman 11 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya Tergugat dan Penggugat sepakat untuk menandatangani Nota Kesepakatan untuk melakukan jual beli atas tanah yang terletak di Blok I2-4-5 Commercial/Business District sebagaimana yang tertera dalam Kota Harapan Indah CBD Master Plan seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) (“Tanah Bekasi Blok I2-4-5”) tertanggal 15 Februari 2016 (“MOU 2016”), yang pada pokoknya mengatur tentang hak dan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat sehubungan dengan Jual beli Tanah Bekasi Blok I2-4-5 (BUKTI T-3);

4. Bahwa sebagai tindak lanjut dari MOU 2016, Tergugat dan Penggugat telah menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Rif’ah Nasution, S.H (“PPJB No.22”) yang pada pokoknya mengatur lebih lanjut dari hak dan kewajiban dari Penggugat dan Tergugat yang sebelumnya telah disepakati dalam MOU 2016 (BUKTI T-4);
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 PPJB No. 22, Penggugat dan Tergugat telah sepakat untuk membangun kompleks Kampus Universitas Esa Unggul yang mana Penggugat berkewajiban untuk menyiapkan Tanah Bekasi Blok I2-4-5 agar Pihak Kedua (Tergugat) dapat melakukan Pembangunan Gedung Kampus Esa Unggul dalam Waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019 sehingga kegiatan akademik sudah dilaksanakan pada bulan September 2019 (**Vide** BUKTI T-14 s/d BUKTI T-35);
6. Bahwa Tergugat dan Penggugat telah sepakat terkait harga jual beli dari Tanah Bekasi Blok I2-4-5 sebagaimana ketentuan yang termuat dalam Pasal 3 PPJB No. 22, yang pada pokoknya mengatur harga jual Tanah Bekasi Blok I2-4-5 yaitu seharga Rp. 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah)/meter persegi sehingga total dari harga jual yang harus dibayarkan Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 135.000.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar Rupiah) (“Harga Jual”) dengan tahapan pembayaran yang telah disepakati sebagai berikut:

Tahun	Pembayaran	Keterangan	Jatuh Tempo
2016	Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah)	Uang Muka	Pada saat tanda tangan MOU 2016
2017	0	Masa Pembangunan	

Halaman 12 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



Tahun	Jumlah	Masa Pembangunan	Tanggal
2018	0		
2019	Rp. 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2019
2020	Rp. 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2020
2021	Rp. 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2021
2022	Rp. 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2022
2023	Rp. 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2023
2024	Rp. 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2024
2025	Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah)		17 Februari 2025
2026	Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah)		17 Februari 2026
2027	Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah)		17 Februari 2027
2028	Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah)		17 Februari 2028

(untuk selanjutnya disebut sebagai "Tahapan Pembayaran")

7. Bahwa atas harga yang telah disepakati dalam PPJB No. 22 tersebut, Tergugat selaku pihak pembeli yang beritikad baik telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tanpa pernah melakukan keterlambatan ataupun kekurangan pembayaran atas Harga Jual sebagaimana yang diatur dalam Tahapan Pembayaran, dengan perincian yang telah dibayarkan selengkapnya sebagai berikut:

- 1) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk *Booking fee* sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) melalui 4 (empat) Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia, yaitu :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201626 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (BUKTI T-5A);
- b. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201627 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5B);
- c. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201628 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5C);
- d. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201629 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5D);

Terhadap pembayaran dari Tergugat tersebut sebesar Rp. 7.500.000.000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), Penggugat telah mengeluarkan Tanda Terima Cek/Bilyet Giro tertanggal 17 Februari 2016 (BUKTI T-5E) dan Kwitansi Pembayaran No. DUM104-16020003, tertanggal 29 Februari 2016 (BUKTI T-5F);

- 2) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk tagihan Tahun 2019 sebesar Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan Slip Pengiriman Uang Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 15 Februari 2019 (BUKTI T-6A), atas pembayaran tersebut telah diserahkan Kwitansi oleh Penggugat (BUKTI T-6B);
- 3) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk tagihan Tahun 2020 sebesar Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan Formulir Kiriman Uang Bank Negara Indonesia pada tanggal 12 Februari 2020 (BUKTI T-7);

Dengan demikian total yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah);

8. Bahwa selain telah melaksanakan kewajiban Pembayaran sesuai dengan PPJB No. 22, Tergugat juga telah selesai melakukan pengurusan perijinan yang diperlukan untuk membangun dan mengelola/menjalankan Perguruan Tinggi Universitas Esa Unggul berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/030/B/DPMPSTP tanggal 02 Februari 2018 ("IMB No. 503") (BUKTI T-8), yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu



Satu Pintu Kabupaten Bekasi dan selain itu Yayasan Kemala selaku Yayasan yang menyelenggarakan kegiatan di bidang pendidikan tinggi yaitu Universitas Esa Unggul telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Riset Teknologi Dan Pendidikan Tinggi, Koordinator Perguruan Tinggi Swasta Wilayah III untuk mendirikan kampus Universitas Esa Unggul di Tanah Bekasi Blok I2-4-5, sebagaimana tertuang dalam Surat No. 014/K3/KL/2017 tertanggal 6 Januari 2017 (“Persetujuan Kemenristek Dikti”) (BUKTI T-9);

9. Bahwa Tergugat juga telah melaksanakan pembangunan terhadap Kampus Universitas Esa Unggul pada Tanah Bekasi Blok I2-4-5, yang dimulai sejak bulan September 2018 dengan menunjuk PT Jatikarya sebagai kontraktor untuk melakukan persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul. Adapun Tergugat telah memberikan Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018 tanggal 12 September 2018 (“SPK No.22”)(BUKTI T-10A). Persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul dimulai pada September 2018, yang kegiatan antara lain berupa :

- Pembersihan lahan;
- Pemadatan lahan;
- Pemagaran;
- Pembangunan tempat tinggal untuk 80 orang pekerja; dan
- Pembangunan *Direction keet* (tempat pekerja konstruksi, kontraktor, pengawas, melakukan rapat dan koordinasi).

Setelah tahap persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul selesai, selanjutnya PT Tetra Kontruksindo ditunjuk selaku kontraktor untuk mengerjakan pembangunan gedung Kampus Universitas Esa Unggul berdasarkan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor: 001/SPMK/YPKB /KHI/XI/2018, tertanggal 25 November 2018, dengan nilai proyek sebesar Rp 106.000.000.000,- (seratus enam milyar rupiah) (“SPK 2018”) (BUKTI T-10B);

10. Bahwa selain itu setelah ditandatanganinya PPJB No. 22 pada tahun 2016, Yayasan Kemala juga telah menyewa gedung Rumah Toko (ruko) 5 (lima) lantai sebanyak 3 (tiga) unit kepada PT Hasana Damai Putra (perusahaan yang masih merupakan bagian dari perusahaan Penggugat) yang dipergunakan sebagai tempat kegiatan belajar-mengajar di Kampus Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah Bekasi untuk sementara sampai dengan dapat dipergunakannya Gedung Universitas Esa Unggul, yang pembangunannya akan dilaksanakan sesuai dengan PPJB No. 22. Hal ini membuktikan keseriusan dari niat Tergugat dan Yayasan Kemala untuk



mempermudah akses Pendidikan bagi masyarakat Kota Bekasi dengan adanya suatu perguruan tinggi di Kota Harapan Indah Bekasi;

11. Bahwa Penggugat kemudian menunjukkan itikad tidak baik dalam melaksanakan PPJB No. 22 serta MOU 2016, yaitu saat Penggugat dan Tergugat melakukan rapat di kantor Damai Putra Group (“DPG”) padatanggal 6 Mei 2019, yang pada intinya Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat meminta agar Tergugat melakukan Addendum terhadap PPJB No. 22, yang dimana poin-poin Addendum yang Penggugat sampaikan merugikan Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik (BUKTI T-11);
12. Bahwa menindaklanjuti hasil rapat tersebut, kemudian Penggugat mengirimkan Surat No. 033/CDP/06/VII/2019, tertanggal 12 Juli 2019 (“Surat No. 33”) kepada Tergugat, yang pada intinya menyatakan Penggugat secara sepihak akan membatalkan PPJB No. 22 dan Penggugat akan mengambil kembali sebagian luas lahan yang telah disepakati dalam PPJB No. 22 serta Penggugat meminta agar Tergugat melakukan Addendum terhadap PPJB No. 22 (*Vide* BUKTI T-11);
13. Bahwa sejak semula perjanjian antara Penggugat dan Tergugat atas objek perjanjian yaitu Tanah Bekasi Blok I2-4-5 adalah seluas kurang lebih 30.000 M2 dengan harga dan cara pembayaran yang telah disepakati sebesar Rp. 135.000.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar rupiah) dan tidak terdapat ketentuan mengenai pengurangan luas terhadap Tanah Bekasi Blok I2-4-5, yang memang sejak semula rencana pembangunan Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah adalah diatas tanah seluas 30.000 M2;
14. Bahwa Tergugat selaku pihak yang beritikad baik dapat juga membuktikan adanya undangan kepada Penggugat melalui Yayasan Kemala selaku pihak yang mengelola Kampus Universitas Esa Unggul untuk dapat menghadiri acara *Topping off ceremony* pada tanggal 24 Juli 2019 melalui Surat Nomor 005/UND-BPP/YPKB/VII/2019, tertanggal 22 Juli 2019 (“Surat 24 Juli 2019”), sehingga dengan telah selesai dilakukannya *Topping off ceremony* tersebut telah terbukti bahwa Kampus Universitas Esa Unggul telah dilaksanakan pembangunannya dengan baik (BUKTI T-12);
15. Bahwa Tergugat telah juga memberikan balasan kepada Surat No. 33 tersebut sebagaimana termuat dalam Surat No. 27.01/AKM-D/IX/2019, tertanggal 27 September 2019 yang ditujukan kepada Penggugat (“Surat 27 September 2019”) (BUKTI T-13) yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut:



- a. Tergugat sangat keberatan dengan tindakan Penggugat yang akan membatalkan secara sepihak PPJB No. 22 dan berniat untuk mengambil kembali sebagian luas lahan yang telah disepakati yakni Tanah Bekasi Blok I2-4-5 yang mana luasan tersebut sangat dibutuhkan oleh Tergugat dalam membangun serta mengembangkan Kampus Universitas Esa Unggul;
  - b. Sejak ditandatanganinya PPJB No. 22 tersebut, terdapat banyak hambatan-hambatan yang dialami oleh Tergugat dalam membangun Kampus Universitas Esa Unggul yang disebabkan oleh Penggugat sendiri, yaitu Penggugat tidak merealisasikan janjinya untuk memperoleh Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (“AMDAL”) Kota Harapan Indah, Penggugat tidak melakukan penanggulangan dan pencegahan banjir di Kota Harapan Indah serta Penggugat tidak mengurus perizinan lainnya. Namun demikian Tergugat tetap melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diatur pada Pasal 2 PPJB No. 22, yaitu Tergugat telah melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul yang dimana kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berjalan sejak Bulan September 2019;
  - c. Demi menjaga kepercayaan serta semangat dalam melakukan transaksi jual beli Tanah Bekasi I2-4-5, Tergugat bahkan menawarkan kepada Penggugat untuk melakukan percepatan pelunasan pembayaran yang semula selama 9 (sembilan) tahun dari tahun 2020 s.d. 2028, menjadi 6 (enam) tahun terhitung dari tahun 2020 s.d. tahun 2025, namun hal ini ditolak oleh Penggugat tanpa alasan yang jelas;
  - d. Tergugat telah melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul yang dimana kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berjalan sejak Bulan September 2019, sesuai dengan kewajiban Tergugat dalam PPJB No. 22 dan tidak ada satupun ketentuan PPJB No. 22 yang telah dilanggar oleh Tergugat.
2. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, perlu menjadi perhatian bagi Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa serta pemutus dalam perkara *a-quo*, Tergugat selaku pihak pembeli yang beritikad baik telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana yang telah diatur di dalam PPJB No. 22 dan MOU 2016, antara lain:
- 1) Tergugat telah melakukan pembayaran *Booking fee* (*Vide* BUKTI T-5A s.d. T-5F);



- 2) Tergugat telah melakukan pembayaran untuk tagihan tahun 2019 (*Vide* BUKTI T-6A);
- 3) Tergugat telah melakukan pembayaran untuk tagihan tahun 2020 (*Vide* BUKTI T-7);
- 4) Tergugat telah melakukan pengurusan perijinan yang diperlukan dalam pelaksanaan dan pengelolaan kegiatan belajar-mengajar di Universitas Esa Unggul, antara lain:
  - a. IMB No. 503 (*Vide* BUKTI T-8);
  - b. Persetujuan Kemenristek Dikti (*Vide* BUKTI T-9);
- 2) Tergugat telah melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul sejak bulan September tahun 2018 berdasarkan SPK No.22 (*Vide* BUKTI T-10A) dan SPK 2018 (*Vide* BUKTI T-10B);
- 3) Universitas Esa Unggul telah memulai kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sejak Bulan September 2019 (*Vide* BUKTI T-14 s.d. BUKTI T-35);
3. Bahwa dalam rangka mewujudkan cita-cita pembangunan kampus Universitas Esa Unggul oleh Tergugat serta demi mendukung peningkatan kualitas sumber daya manusia yang berkualitas sesuai dengan visi dan misinya, yaitu menjadi perguruan tinggi kelas dunia berbasis intelektualitas, kreatifitas dan kewirausahaan yang unggul dalam mutu pengelolaan (*proses*) dan hasil (*output*) kegiatan Tri Dharma Perguruan Tinggi serta menyelenggarakan pendidikan yang bermutu dan relevan, menciptakan suasana akademik yang kondusif, menciptakan pemimpin yang berkarakter dan berdaya saing tinggi, Tergugat telah melakukan berbagai upaya dan usaha untuk membantu penyediaan sarana dan prasarana yang baik dan bermutu bagi Universitas Esa Unggul;
4. Bahwa untuk melaksanakan pembangunan Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah sesuai dengan visi-misi tersebut, dari Tahun 2016 sampai dengan Mei 2020 Tergugat telah mengerahkan segala daya dan upaya dengan nilai investasi besar, yang jika diperhitungkan sebagai berikut :
  - a. Total kewajiban pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan dalam PPJB No. 22, sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar Rupiah);
  - b. Biaya untuk melakukan perencanaan pembangunan, pengawasan dan pengurusan perizinan Kampus Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah sebesar Rp. 11.096.523.408,-



(sebelas milyar Sembilan puluh enam juta lima ratus dua puluh tiga ribu empat ratus delapan Rupiah);

- c. Biaya persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul sebesar Rp. 1.517.300.000,- (satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu rupiah);
- d. Biaya pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul yang telah dilaksanakan saat ini telah mencapai Rp.106.000.000.000,- (seratus enam milyar Rupiah);
- e. Biaya persiapan operasional Kampus Universitas Esa Unggul yang telah dikeluarkan oleh Tergugat sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta Rupiah);
- f. Investasi pendukung dan biaya peralatan kantor serta peralatan kuliah sebesar Rp.7.989.347.298,- (tujuh milyar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh delapan Rupiah);
- g. Biaya operasional Kampus Universitas Esa Unggul sebesar Rp.26.007.126.532,- (dua puluh enam milyar tujuh juta seratus dua puluh enam ribu lima ratus tiga puluh dua Rupiah);

Sehingga jika diperhitungkan total nilai investasi yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan pembangunan Universitas Esa Unggul tersebut telah mencapai nilai sebesar Rp. 178.910.297.238,- (seratus tujuh puluh delapan milyar sembilan ratus sepuluh juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh delapan Rupiah), yang mana jumlah tersebut akan terus meningkat mengingat rencana pembangunan jangka panjang yang masih terus dilakukan oleh Tergugat;

5. Bahwa perlu Tergugat kemukakan kepada Majelis Hakim Yang Mulia pemeriksa dan pemutus perkara *a-quo* sedikit mengenai tentang sejarah, pencapaian dan prestasi Universitas Esa Unggul dalam dunia pendidikan di Indonesia agar Majelis Hakim mendapatkan informasi secara objektif dan komprehensif tentang Universitas Esa Unggul;
6. Bahwa Universitas Esa Unggul telah berdiri sejak tahun 1993 di bawah naungan Yayasan Pendidikan Kemala Bangsa yang memiliki visi-misi menjadi perguruan tinggi kelas dunia berbasis intelektualitas, kreatifitas dan kewirausahaan yang unggul dalam mutu pengelolaan (*proses*) dan hasil (*output*) kegiatan Tri Dharma Perguruan Tinggi serta menyelenggarakan pendidikan yang bermutu dan relevan, menciptakan suasana akademik yang kondusif, menciptakan pemimpin yang berkarakter dan berdaya saing



tinggi. Selama satu dekade terakhir Universitas Esa Unggul telah berkembang sangat pesat menjadi salah satu Perguruan Tinggi Swasta terkemuka di Jakarta. Tercatat Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi yang memelopori pendirian Akademi Rekam Medik (ARM) dan Program Sarjana Fisioterapi yang pertama di Indonesia dengan kualitas akademik mahasiswa dan dosen, pelayanan, sarana dan prasarana, penelitian dan pengabdian masyarakat serta kualitas lulusan menjadi prioritas utama untuk mencapai a *World Class University*;

7. Bahwa hingga saat ini telah ada 4 (empat) Kampus Universitas Esa Unggul yang berada di daerah yang strategis yaitu satu di Jakarta, dua di Tangerang yaitu Citra Raya dan Serpong, di Kota Harapan Indah, Bekasi dan Kampus utama berada di Jakarta Barat, dengan 546 (lima ratus empat puluh enam) Dosen, 13.935 (tiga belas ribu sembilan ratus tiga puluh lima) Mahasiswa, 36 (tiga puluh enam) Program Studi dan 10 (sepuluh) Fakultas, antara lain:
- Fakultas Desain & Industri Kreatif;
  - Fakultas Ekonomi;
  - Fakultas Fisioterapi;
  - Fakultas Hukum;
  - Fakultas Ilmu-Ilmu Kesehatan;
  - Fakultas Ilmu Komputer;
  - Fakultas Ilmu Komunikasi;
  - Fakultas Keguruan & Ilmu Pendidikan;
  - Fakultas Psikologi; dan
  - Fakultas Teknik.

Disamping itu, Universitas Esa Unggul juga telah mendirikan program sekolah Pascasarjana berdasarkan SK Mendikbud No. 110/D/O/1993 tanggal 16 Agustus 1993 serta beberapa bidang sekolah Profesi;

8. Bahwa sebagai salah satu Universitas swasta terbaik di Indonesia, Universitas Esa Unggul juga telah meraih beberapa penghargaan di dunia Pendidikan yaitu ISO 9001:2008/IWA-2, PTS Unggulan 2012 di Bidang Akselerasi Program Peningkatan Mutu–Kopertis Wilayah III Jakarta, PTS Unggulan 2015–Kopertis Wilayah III Jakarta Bidang Ekonomi “Penghargaan Produk Riset dan Inovasi” PTS 2015, dan PTS Unggulan 2015– Kopertis Wilayah III Jakarta Ristek Dikti Bidang Produk Unggulan Wirausaha Mahasiswa PTS Tahun 2015;



9. Bahwa dengan adanya keberadaan Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah Penggugat tentu mendapatkan manfaat untuk memasarkan Kota Harapan Indah, hal demikian dapat dilihat dari brosur serta iklan penjualan *property* Kota Harapan Indah yang mencantumkan Universitas Esa Unggul sebagai salah satu fasilitas Pendidikan yang tersedia di lingkungan Kota Harapan Indah;
10. Bahwa selanjutnya dari apa yang Tergugat sampaikan mengenai fakta-fakta di atas, membuktikan bahwa Tergugat yang bermaksud memberikan sumbangsih terhadap dunia Pendidikan di Indonesia, khususnya di Kawasan Kota Harapan Indah, Bekasi, dengan mendirikan Universitas Esa Unggul sebagai salah satu Perguruan Tinggi Swasta berkelas dunia dengan nilai investasi yang cukup besar, telah melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur di dalam PPJB No. 22 dan apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya adalah suatu ketidakbenaran.

Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas, maka Tergugat mengajukan Eksepsi, Jawaban dan Gugatan Rekonvensi atas Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan dalil-dalil sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

- I. EKSEPSI SYARAT FORMIL PENGAJUAN GUGATAN
  - A. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN *A-QUO* TERBUKTI TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIL/CACAT FORMIL PENGAJUAN GUGATAN KARENA GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM
    1. Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat dalam Perkara *a-quo* tidak memenuhi syarat formil pengajuan suatu gugatan, karena Gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum atas perbuatan wanprestasi yang disangkakannya kepada Tergugat. Secara yuridis, gugatan yang tidak memiliki dasar hukum mengandung cacat formil sehingga mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*);
    2. Bahwa dalam Posita Gugatan Penggugat intinya Penggugat mendalilkan antara Penggugat dan Tergugat sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan objek perjanjian yaitu tanah yang terletak di Blok I2-4-5 Commercial/Business District sebagaimana yang tertera dalam Kota Harapan Indah CBD Master Plan seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi). Lebih lanjut, Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang diatur pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 22 (wanprestasi);



3. Bahwa namun demikian Penggugat dalam gugatannya sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan ketentuan manakah dalam PPJB No. 22 yang sesungguhnya tidak dipenuhi/dilanggar oleh Tergugat, dengan demikian dasar gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat tidak mampu melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) menjadi tidak memiliki dasar hukum/tanpa adanya dasar hukum yang jelas;
4. Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada (halaman 811) menjelaskan berbagai macam cacat formil pada gugatan, antara lain:
  - 1) Gugatan yang ditandatangani kuasa berdasarkan surat kuasa yang tidak memenuhi syarat yang digariskan Pasal 123 ayat (1) HIR;
  - 2) Gugatan tidak memiliki dasar hukum;
  - 3) Gugatan *error in persona* dalam bentuk diskualifikasi atau plurium litis consortium;
  - 4) Gugatan mengandung cacat *obscuur libel*, *ne bis in idem*, atau *melanggar yurisdiksi (kompetensi) absolut atau relatif*.
5. Bahwa sejalan dengan pendapat di atas, Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Putusan Mahkamah Agung No.239 K/Sip/1986,telah menjatuhkan putusan dengan pertimbangan yang pada pokoknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima dikarenakan tidak memenuhi syarat formil yaitu gugatan yang diajukan tidak berdasarkan hukum;
6. Bahwa berdasarkan fakta-fakta, pendapat hukum dan yurisprudensi di atas, terbukti bahwa Gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Tergugat tidak memiliki dasar hukum yang mengakibatkan Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil pengajuan gugatan/mengandung cacat formil. Oleh karena itu layak dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara menyatakan Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*).
- B. GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM PERKARA A-QUO TERBUKTI KABUR OBSCUUR LIBEL DENGAN ALASAN-ALASAN SEBAGAI BERIKUT:**
  - B.1 GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A-QUO KABUR DAN TIDAK JELAS (OBSCUUR LIBEL) KARENA ANTARA POSITA DENGAN PETITUM GUGATAN SALING BERTENTANGAN DAN TIDAK MENGURAIKAN SECARA JELAS KERUGIAN YANG DIALAMI OLEH PENGGUGAT**
7. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dikarenakan antara posita dengan petitum Gugatan saling bertentangan yang mana dalam



bagian petitum Penggugat menyatakan adanya kerugian yang dialami Penggugat, akan tetapi tidak ada satupun dalil-dalil pada bagian posita yang menyebutkan Penggugat telah mengalami kerugian. Dengan adanya pertentangan antara posita dan petitum dalam Gugatan Penggugat mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, untuk lebih jelas Tergugat kutip sebagai berikut:

Petitum Gugatan halaman (8) angka (3)

*"3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan merugikan Penggugat"*

8. Bahwa jika dicermati, tidak ada satupun dalil-dalil dalam posita Gugatan Penggugat menyebutkan dan/atau menguraikan akibat dari perbuatan wanprestasi Tergugat -*quad non*- mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Sebaliknya dalam posita Gugatan, Penggugat akan mendapatkan keuntungan jika dilakukan pembatalan yaitu sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga jual Tanah Bekasi Blok I2-4-5 yaitu sebesar Rp. 13.500.000.000 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah), yang dipotong dari apa yang telah dibayarkan oleh Tergugat, bahkan pada bagian provisi halaman (6) angka (1) Penggugat mendalilkan Tergugat yang mengalami kerugian;
9. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya No. 28 K/Sip/1973, telah mempertimbangkan dan menjatuhkan putusan yang menyatakan Gugatan petitum tidak dapat disinkronkan atau tidak sesuai maksudnya dengan posita, petitum tidak dapat ditolerir dan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kabur;
10. Bahwa selain itu, jikapun Penggugat menyatakan telah mengalami kerugian sebagaimana dinyatakan oleh Penggugat dalam petitum Gugatan, maka secara yuridis Penggugat harus menjelaskan secara lengkap dan sempurna tentang kerugian yang dialami serta hubungan kausalitas antara kerugian Penggugat dengan Tergugat. Dengan tidak menjelaskan/merinci kerugian yang dialami oleh Penggugat, maka Gugatan Penggugat juga menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur*). Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung No. 19.K/Sip/1983, yang pada pokoknya menyatakan bahwa kerugian yang tidak diperinci, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;
11. Bahwa dari uraian tersebut di atas, terbukti bahwa apa yang Penggugat sampaikan dalam petitum Gugatan mengenai kerugian tidak sesuai dengan posita gugatannya dan tidak dijelaskan secara terperinci, mengakibatkan Gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur*). Oleh



karena itu merujuk kepada yurisprudensi Mahkamah Agung, sudah layak dan patut apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B.2 GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A-QUO KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA PENGGUGAT TIDAK MENGURAIKAN SECARA JELAS MENGENAI DASAR HUKUM DAN DASAR FAKTA TERKAIT PERIJINAN YANG MENJADI DASAR DIAJUKANNYA GUGATAN WANPRESTASI OLEH PENGGUGAT

12. Bahwa dalam posita Gugatan Penggugat halaman (4) angka (15) salah satu pokok permasalahan dalam gugatan adalah mengenai kelengkapan perijinan dari instansi berwenang yang belum dipenuhi oleh Tergugat -*quod non*- sebagai syarat operasional gedung kampus tersebut hingga batas akhir waktu Perjanjian sebagai salah satu perbuatan wanprestasi Tergugat yang disangkakan oleh Penggugat dalam pelaksanaan PPJB No. 22;
13. Bahwa selain itu juga dalam posita Gugatan Penggugat halaman (6) angka (20), adapun yang menjadi dasar perhitungan Penggugat adalah ketentuan Pasal (2) poin ke-(9) dalam PPJB No. 22 mengenai pengurusan perijinan, untuk lebih jelas kami kutip:

Pasal 2 Poin ke-(9) PPJB No. 22

*"Jika Pihak Kedua tidak dapat memenuhi jangka waktu pengurusan perijinan yang berkaitan dengan pembangunan tersebut di atas.....dst"*

14. Bahwa meskipun salah satu pokok permasalahan yang disengketakan dalam gugatan Penggugat adalah mengenai pemenuhan jangka waktu perijinan yang belum dipenuhi oleh Tergugat dalam pelaksanaan PPJB No. 22, namun Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara jelas dasar hukum (*rechtelijke ground*) dan dasar fakta (*feitelijke ground*) secara jelas/terperinci mengenai perijinan apakah yang dimaksud oleh Penggugat yang harus dilengkapi oleh Tergugat;
15. Bahwa dengan tidak dijelaskan oleh Penggugat mengenai dasar hukum dan dasar fakta mengenai penjelasan perijinan apakah yang dimaksud oleh Penggugat dalam gugatannya, mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur*). Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a-quo* menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard/N.O.*).

B.3 GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A-QUO KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA PENGGUGAT MENGGABUNGAN



GUGATAN WANPRESTASI, PEMBATALAN PERJANJIAN SERTA PENGOSONGAN TANAH DALAM SATU GUGATAN

16. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena Penggugat menggabungkan Gugatan Wanprestasi, Gugatan Pembatalan Perjanjian serta Gugatan Pengosongan Tanah dalam satu Gugatan, sehingga tidak jelas Penggugat mengajukan Gugatan apa kepada Tergugat, apakah Gugatan Wanprestasi, Gugatan Pembatalan Perjanjian atau Gugatan Pengosongan Tanah?

17. Bahwa pada halaman (1) Gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan Gugatan Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian serta Pengosongan Tanah kepada Tergugat sebagaimana yang Tergugat kutip sebagai berikut:

*"Selanjutnya mohon disebut sebagai: ===== PENGGUGAT =====*

*Dengan ini mengajukan Gugatan Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian serta Pengosongan Tanah kepada:*

*PT. Aras Kreatif Mandiri*

*Badan Hukum Perseroan Terbatas, yang beralamat di Jalan Arjuna Utara Nomor 9, Tomang, Duri Kepa, Kebon Jeruk, Jakarta Barat;*

*Selanjutnya mohon disebut sebagai: == TERGUGAT =="*

18. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan pada (halaman 102) menjelaskan mengenai penggabungan gugatan sebagaimana yang kami kutip sebagai berikut:

*"H. Penggabungan Gugatan*

*1. Pengertian dan Pengaturan*

*Secara teknis mengandung pengertian penggabungan beberapa gugatan dalam satu gugatan. Disebut juga kumulasi gugatan atau samenvoeging van vordering, yaitu penggabungan dari lebih satu tuntutan hukum ke dalam satu gugatan. Pada prinsipnya, setiap gugatan harus berdiri sendiri. Masing-masing gugatan diajukan dalam surat gugatan yang terpisah secara tersendiri, dan diperiksa serta diputus dalam proses pemeriksaan dan putusan yang terpisah dan berdiri sendiri"*

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, setiap gugatan harus diajukan secara tersendiri, tidak dapat beberapa gugatan digabungkan dalam satu gugatan. Di gabungannya beberapa gugatan menjadi satu gugatan melanggar tata tertib beracara, karena setiap gugatan harus diselesaikan tersendiri. Penggabungan beberapa gugatan menjadi satu



gugatan sebagaimana Gugatan Penggugat dengan menggabungkan Gugatan Wanprestasi, Gugatan Pembatalan Perjanjian serta Gugatan Pengosongan Tanah dalam satu Gugatan menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas sehingga Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*).

**B.4 GUGATAN YANG DIAJUKAN PENGGUGAT DALAM GUGATAN A-QUO KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS**

19. Bahwa Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena Petitum Gugatan saling bertentangan, yaitu Penggugat pada Petitum No. 2 meminta agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.22 tanggal 15 Februari 2016 (“PPJB No.22”) sah dan mengikat Penggugat dengan Tergugat sedangkan Penggugat pada Petitum No. 4 meminta agar PPJB No.22 putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat Penggugat dan Tergugat;
20. Bahwa Petitum No. 2 pada halaman (7) Gugatan Penggugat, Tergugat kutip selengkapnya sebagai berikut:

*“Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Rif’ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, sah dan mengikat PENGGUGAT dengan TERGUGAT”*

Selanjutnya, Petitum No. 4 pada halaman (8) Gugatan Penggugat, Tergugat kutip selengkapnya sebagai berikut:

*“Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Rif’ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, Putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat PENGGUGAT dan TERGUGAT sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap”*

21. Bahwa akibat dari PPJB No.22 sah dan mengikat Penggugat dengan Tergugat adalah PPJB No.22 tetap berjalan sehingga Penggugat dan Tergugat memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan sebagaimana yang diatur dalam PPJB No.22 sedangkan akibat PPJB No.22 putus dan berakhir serta tidak lagi mengikat Penggugat dan Tergugat adalah PPJB No.22 tidak lagi mempunyai atau memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan sebagaimana yang diatur dalam PPJB No.22;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, terbukti Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas karena Petitum Gugatan Penggugat No. 2 dan No. 4 saling bertentangan karena memiliki akibat yang berbeda terhadap Penggugat dan Tergugat sebagai pihak dalam PPJB No.22, sehingga Gugatan Penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ovankelijke Verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA

### Dalam Konvensi

1. Bahwa untuk menghindari pengulangan–pengulangan, maka Tergugat mohon agar dalil-dalil yang telah dijelaskan pada bagian Eksepsi di atas dianggap sebagai suatu kesatuan yang *mutatis mutandis* dengan dalil-dalil dalam Pokok Perkara;
  1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat dalam Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
  2. Bahwa Tergugat tidak pernah lalai (wanprestasi) dan selalu melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB No. 22 yang telah disepakati antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan dalil-dalil sebagai berikut:
    - A. TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN WANPRESTASI SEBAGAIMANA DALIL PENGGUGAT DALAM GUGATANNYA DAN PPJB No.22 TELAH DIBUAT SECARA SAH MENURUT HUKUM SERTA TERGUGAT TELAH MELAKSANAKAN SELURUH KEWAJIBANNYA DALAM PPJB No. 22
  3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam angka (10) s.d. angka (16) halaman (3) s.d. halaman (5) Gugatan Penggugat, yang pada pokoknya mendalilkan Tergugat tidak dapat menyelesaikan kewajibannya berdasarkan Pasal 2 PPJB No. 22 untuk melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul pada Tanah Bekasi Blok I 2-4-5 serta masih ada kelengkapan perijinan dari instansi yang berwenang yang belum dipenuhi oleh Tergugat, sehingga Tergugat dianggap telah tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi) berdasarkan PPJB No. 22, merupakan dalil yang tidak benar, mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum maupun dasar fakta yang jelas;
    - A.1 TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP PPJB No.22 KARENA TERGUGAT TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MELAKUKAN PEMBANGUNAN KAMPUS UNIVERSITAS ESA UNGGUL SEBAGAIMANA YANG DIATUR DALAM PASAL 2 POIN KE-(4) DAN KE-(5) PPJB NO. 22\_

Halaman 27 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



4. Bahwa kewajiban Tergugat untuk melaksanakan pembangunan Universitas Esa Unggul diatur secara jelas dan tegas dalam ketentuan pasal (2) poin ke-(4) dan ke-(5) PPJB No. 22 (*Vide* BUKTI T-4), untuk lebih jelasnya kami kutip sebagai berikut:

Pasal 2 Poin ke-(4) PPJB No. 22

*"Pihak kedua wajib membangun/mendirikan kompleks Kampus Universitas Esa Unggul serta sarana pendukungnya diatas tanah tersebut.....dst"*

Pasal 2 Poin ke-(5) PPJB No. 22

*"Pihak kedua akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019 (dua ribu Sembilan belas) dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019 (dua ribu Sembilan belas)"*

Dengan merujuk pada isi dan ketentuan pasal di atas, maka dapat dipahami bahwa yang menjadi kewajiban Tergugat berdasarkan PPJB No. 22 adalah sebagai berikut:

- a. Melaksanakan Pembangunan Universitas Esa Unggul sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai sampai dengan tahun 2019; dan
  - b. Melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019;
5. Bahwa faktanya kewajiban Tergugat untuk melaksanakan pembangunan Universitas Esa Unggul telah dilaksanakan oleh Tergugat sejak bulan September 2018\_ dan tidak melewati jangka waktu yang ditetapkan dalam PPJB No. 22, yaitu sampai dengan tahun 2019 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya. Pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul pada Tanah Bekasi Blok I2-4-5 sebagaimana yang diatur dalam Pasal (2) poin ke-(4) dalam PPJB No. 22, telah dimulai sejak bulan September 2018 yang diawali dengan melakukan persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul\_\_dengan menunjuk PT Jatikarya sebagai kontraktor, berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018 tanggal 12 September 2018 (*Vide* BUKTI T-10A), yang kemudian dilanjutkan dengan pembangunan gedung Kampus Universitas Esa Unggul berdasarkan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor: 001/SPMK/YPKB/KHI/XI/2018, tertanggal 25 November 2018, dengan menunjuk PT Tetra Konstruksindo selaku Kontraktor dengan nilai proyek



sebesar Rp 106.000.000.000,- (seratus enam milyar rupiah) (“SPK 2018”) (BUKTI T-10B);

6. Bahwa pada tanggal 24 Juli 2019 pelaksanaan pembangunan telah sampai pada penutupan atap konstruksi gedung (*topping off*) Universitas Esa Unggul. Penutupan atap gedung tersebut dirayakan dalam acara *topping off ceremony* sebagai bentuk perayaan telah selesainya pembangunan konstruksi Gedung Universitas Esa Unggul yang dimulai pelaksanaannya sejak bulan November 2018. Dalam acara tersebut Yayasan Kemala selaku pihak yang mengelola Kampus Universitas Esa Unggul mengundang Penggugat untuk dapat menghadiri acara *Topping off ceremony* pada tanggal 24 Juli 2019 melalui Surat Nomor 005/UND-BPP/YPKB/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019 (“Surat 24 Juli 2019”) (vide BUKTI T-12). Adapun acara tersebut dapat dibuktikan melalui dokumentasi foto sebagai berikut:

**Foto – foto *Topping off ceremony* 1 (BUKTI T-14 s.d. BUKTI T-15)**



Foto *Topping off ceremony* 2 (BUKTI T-16 s.d. BUKTI T-17)



7. Bahwa sejak dimulainya pelaksanaan pembangunan Universitas Esa Unggul pada bulan September 2018 hingga saat ini, Tergugat telah melaksanakan kewajiban pembangunan tersebut beserta sarana pendukungnya dengan baik sehingga Universitas Esa Unggul dapat melaksanakan kegiatan operasional belajar-mengajar (akademik), kegiatan kemahasiswaan. Hasil pembangunan yang telah dilaksanakan dengan baik tersebut dapat dilihat melalui dokumentasi foto sebagai berikut:



Foto-foto Keadaan Universitas Esa Unggul

- Foto-foto Bangunan Utama Kampus (BUKTI T-18 s.d BUKTI T-22)



- Foto-foto di dalam Bangunan dan Perpustakaan (BUKTI T-23 dan BUKTI T-24)



- Foto Sarana Fasilitas Pendukung (Lapangan dan Mesjid) (BUKTI T-25 dan BUKTI T-26)



8. Bahwa berdasarkan fakta-fakta beserta dokumentasi foto-foto yang telah Tergugat kemukakan dan cantumkan di atas, terbukti bahwa Tergugat telah melakukan kewajibannya untuk melaksanakan pembangunan Universitas Esa Unggul dan tidak melakukan kelalaian/wanprestasi sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Oleh karena itu dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya/wanprestasi sudah selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan.

A.2 TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP PPJB NO. 22 KARENA TERGUGAT TELAH MENDAPATKAN PERIJINAN YANG DIPERLUKAN SERTA MEMULAI KEGIATAN AKADEMIK DI KAMPUS UNIVERSITAS ESA UNGGUL SEJAK BULAN SEPTEMBER 2019

9. Bahwa selain kewajiban mengenai pelaksanaan pembangunan dalam pasal (2) poin ke-(5) PPJB No. 22 juga mengatur mengenai kewajiban Tergugat untuk memulai kegiatan operasional Universitas Esa Unggul selambat-lambatnya September 2019 (*Vide* BUKTI T-4), untuk lebih jelasnya kami kutip Kembali sebagai berikut :

Pasal 2 Poin ke-(5) PPJB No. 22



*"Pihak kedua akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019 (dua ribu Sembilan belas) dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019\_(dua ribu Sembilan belas)"*

10. Bahwa faktanya Tergugat telah selesai melakukan pengurusan perijinan yang diperlukan untuk membangun dan mengelola/menjalankan Perguruan Tinggi Universitas Esa Unggul berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/030/B/DPMPTSP tanggal 02 Februari 2018 ("IMB No. 503") (*vide* BUKTI T-8) yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi dan selain itu Yayasan Kemala selaku Yayasan yang menyelenggarakan kegiatan di bidang pendidikan tinggi yaitu Universitas Esa Unggul telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Riset Teknologi Dan Pendidikan Tinggi Koordinator Perguruan Tinggi Swasta Wilayah III untuk mendirikan kampus Universitas Esa Unggul di Tanah Bekasi Blok I2-4-5 sebagaimana tertuang dalam Surat No. 014/K3/KL/2017 tertanggal 6 Januari 2017 (*vide* BUKTI T-9);
11. Bahwa selain Tergugat telah selesai melakukan pengurusan perijinan yang diperlukan untuk membangun dan mengelola/menjalankan Perguruan Tinggi Universitas Esa Unggul, Tergugat telah melaksanakan pembangunan kampus Universitas Esa Unggul sejak tahun 2018 dan kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019. Tergugat juga telah menginformasikan kepada Penggugat mengenai Universitas Esa Unggul yang telah mulai beroperasi sejak bulan September 2019 melalui Surat Tergugat tertanggal 27 September 2019;
12. Bahwa kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya yang sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019, dapat Tergugat buktikan berdasarkan dokumentasi foto sebagai berikut:

Foto 1 (BUKTI T-27)



Foto 2 (BUKTI T-28 dan BUKTI T-29)



Keterangan Foto 1 dan Foto 2:

Dalam foto-foto diatas dapat dibuktikan bahwa mahasiswa dan dosen pada Universitas Esa Unggul tengah melaksanakan kegiatan belajar-mengajar (akademik), foto-foto tersebut diambil pada saat pelaksanaan kuliah perdana hari Senin, tanggal 16 September 2019 di dalam kampus Universitas Esa Unggul;

Foto 4 (BUKTI T-30 dan BUKTI T-31)





Foto 5 (BUKTI T-32)



Keterangan Foto 4 dan 5:

Perkuliahan kelas Fotografi yang merupakan salah satu jurusan di Universitas Esa Unggul, foto tersebut diambil pada tanggal 27 September 2019;

Foto 6 (BUKTI T-33)



Foto 7 (BUKTI T-34 dan BUKTI T-35)



Keterangan Foto 6 dan 7:

Kegiatan mahasiswa pertandingan futsal antar fakultas yang rutin diselenggarakan oleh Universitas Esa Unggul, foto tersebut diambil pada tanggal 29 September 2019;



13. Bahwa dari fakta-fakta dan dokumentasi foto-foto yang telah Tergugat kemukakan dan cantumkan, terbukti bahwa Universitas Esa Unggul telah melaksanakan kegiatan belajar-mengajar (akademik) sejak tanggal 16 September 2019. Dengan demikian dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya berdasarkan Pasal 2 Poin ke-(5) PPJB No. 22 untuk melaksanakan kegiatan akademik selambat-lambatnya bulan September 2019 adalah mengada-ada dan tidak memiliki dasar hukum maupun dasar fakta yang benar;

A.3 TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN WANPRESTASI TERHADAP PPJB NO. 22 KARENA TERGUGAT TELAH MELAKUKAN SELURUH PEMBAYARAN KEPADA PENGGUGAT SECARA TEPAT WAKTU

14. Bahwa Pasal (3) PPJB No. 22 mengatur mengenai kewajiban Tergugat untuk melakukan tahapan pembayaran kepada Penggugat (*vide* BUKTI T-4), untuk lebih jelasnya kami kutip sebagai berikut:

Pasal (3) PPJB No. 22

*"Para pihak sepakat bahwa harga jual tersebut sebesar Rp. 135.000.000.000,00,- (seratus tiga puluh lima milyar rupiah), yang mana harga tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN);*

*Para pihak sepakat bahwa pembayaran akan dilakukan dengan cara dan syarat-syarat sebagai berikut:*

- *Pembayaran booking fee sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) paling lambat tanggal 17-02-2016 (tujuh belas Pebruari dua ribu enam belas);*
- *Pembayaran Tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) paling lambat tanggal 17-02-2019 (tujuh belas Pebruari dua ribu Sembilan belas);*
- *Pembayaran Tahun 2020 (dua ribu dua puluh) Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) paling lambat tanggal 17-02-2020 (tujuh belas Pebruari dua ribu dua puluh);*

*.....Dst"*

15. Bahwa faktanya Tergugat selaku pihak pembeli yang beritikad baik telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran tanpa pernah melakukan keterlambatan ataupun kekurangan pembayaran atas Harga Jual sebagaimana yang diatur dalam Tahapan Pembayaran, dengan perincian yang telah dibayarkan selengkapya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk *Booking fee* sebesar Rp. 7.500.000.000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) melalui 4 (empat) Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia, yaitu :

- a. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201626 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (*Vide* BUKTI T-5A);
- b. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201627 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (*Vide* BUKTI T-5B);
- c. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201628 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (*Vide* BUKTI T-5C);
- d. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201629 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (*Vide* BUKTI T-5D);

Terhadap pembayaran dari Tergugat tersebut sebesar Rp. 7.500.000.000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), Penggugat telah mengeluarkan Tanda Terima Cek/Bilyet Giro tertanggal 17 Februari 2016 (*Vide* BUKTI T-5E) dan Kwitansi Pembayaran No. DUM104-16020003, tertanggal 29 Februari 2016 (*Vide* BUKTI T-5F);

2) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk tagihan Tahun 2019 sebesar Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan Slip Pengiriman Uang Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 15 Februari 2019 (*Vide* BUKTI T-6A);

3) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk tagihan Tahun 2020 sebesar Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan Formulir Kiriman Uang Bank Negara Indonesia pada tanggal 12 Februari 2020 (*Vide* BUKTI T-7);

Dengan demikian total yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah), yang pembayarannya telah dilaksanakan oleh Tergugat sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam PPJB No. 22;

16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat tersebut di atas, terbukti Tergugat tidak melakukan Wanprestasi terhadap PPJB No. 22, karena tergugat juga

Halaman 36 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



telah melaksanakan kewajiban pembayaran secara tepat waktu kepada Penggugat.

A.4 SECARA HUKUM TERGUGAT TIDAK DAPAT DINYATAKAN WANPRESTASI TERHADAP PPJB NO.22 KARENA TERGUGAT TELAH MELAKSANAKAN SELURUH KEWAJIBANNYA SEBAGAIMANA YANG DIATUR DALAM PPJB NO. 22

17. Bahwa secara hukum salah satu syarat wanprestasi adalah adanya kelalaian berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perikatan yang telah disepakati oleh para pihak atau telah lewatnya suatu kewajiban berdasarkan waktu yang telah ditentukan dalam perikatan itu sendiri. Hal ini secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 1238 Jo. Pasal 1243 KUHPerdara, yang selengkapnya Tergugat kutip sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPerdara

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

Pasal 1243 KUHPerdara

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan”*

Berdasarkan ketentuan sebagaimana Tergugat uraikan diatas, Tergugat tidak dapat dinyatakan telah wanprestasi dan/atau lalai dalam melaksanakan PPJB No. 22, karena berdasarkan fakta hukum Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan PPJB No. 22 dengan tidak melampaui waktu yang telah ditentukan. Selain itu juga, keadaan wanprestasi/kelalaian tidak dapat dinyatakan hanya berdasarkan penafsiran/interpretasi dari Penggugat tanpa merujuk kepada ketentuan-ketentuan yang telah diatur dalam PPJB No. 22, yang merupakan dasar suatu perikatan antara Penggugat dengan Tergugat;

18. Bahwa perlu Tergugat juga utarakan kepada Majelis Hakim perkara *a-quo* yang memeriksa serta mengadili perkara *a-quo*, sejak ditandatanganinya PPJB No. 22 sampai dengan diajukannya Gugatan oleh Penggugat, tidak ada sekalipun Penggugat memberikan pemberitahuan/peringatan ataupun



teguran kepada Tergugat baik secara tertulis maupun lisan terkait adanya suatu keadaan wanprestasi atau kewajiban yang tidak dilaksanakan secara tepat waktu oleh Tergugat berdasarkan PPJB No. 22;

19. Bahwa merujuk kepada pendapat ahli hukum, Martahalena Pohan dalam bukunya Wanprestasi (Yuridika No. 3 Tahun IV, Mei-Juni 1989), halaman 198, yang pada pokoknya menyatakan kondisi wanprestasi haruslah dinyatakan terlebih dahulu dalam Somasi, tanpa adanya somasi debitur dianggap telah memenuhi prestasi tepat pada waktunya. Untuk menghindari debitur tak kunjung memenuhi kewajiban prestasinya, maka undang-undang memberikan suatu upaya untuk mengingatkan debitur akan waktu terakhir untuk pemenuhan itu dengan cara melakukan pemberitahuan akan ganti rugi, apabila ia tidak memperhatikan jangka waktu tersebut;
20. Bahwa hal ini merupakan bukti nyata bahwa Penggugat memiliki suatu itikad tidak baik dalam melaksanakan PPJB No. 22 dan mengajukan Gugatan *a-quo*, karena Tergugat telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJB No. 22 dan jikapun terdapat adanya suatu kelalaian/wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat *-quad non-* tanpa adanya somasi, Tergugat dianggap telah memenuhi prestasi tepat pada waktunya, mengingat Penggugat tidak pernah sekalipun melakukan pemberitahuan/peringatan ataupun teguran (somasi) kepada Tergugat;
21. Bahwa Tergugat selaku pembeli yang telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan perikatan yang telah disepakati bersama dengan Penggugat (*incasu* PPJB No. 22) haruslah dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik (*te goeder trouw*) haruslah dilindungi undang-undang. Akan sangat mencederai keadilan apabila Tergugat selaku pihak yang beritikad baik dinyatakan wanprestasi berdasarkan penafsiran/interpretasi dari Penggugat, mengingat fakta bahwa Tergugat telah melakukan kewajibannya melakukan pembayaran, telah melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul dan melaksanakan kegiatan akademik pada Kampus Universitas Esa Unggul sesuai dengan PPJB No. 22, yang apabila PPJB No. 22 tersebut dibatalkan tentu akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Tergugat selaku pihak pembeli yang telah beritikad baik dalam melaksanakan PPJB No. 22;
22. Bahwa berdasarkan fakta fakta hukum, ketentuan perundang-undangan serta pendapat ahli sebagaimana telah Tergugat uraikan diatas, maka



terbukti bahwa dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa telah terjadi wanprestasi dan/atau tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat berdasarkan PPJB No. 22 adalah mengada-ada, tidak benar serta tidak memiliki dasar hukum dan dasar fakta yang jelas. Oleh karena itu Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang mulia perkara *a-quo* untuk menolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan seluruh dalil-dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi beserta segala akibat hukumnya.

B. TIDAK ADANYA KETENTUAN YANG DILANGGAR OLEH TERGUGAT DALAM PPJB NO. 22 MENYEBABKAN ALASAN PEMBATALAN PPJB NO. 22 TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM SEHINGGA PATUT UNTUK DITOLAK ATAU SETIDAK-TIDAKNYA DIKESAMPINGKAN

23. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka (17) dan angka (19) halaman (5) s.d. halaman (6) Gugatan, yang pada pokoknya menyatakan Penggugat meminta pembatalan atas PPJB No. 22 sebagai akibat dari wanprestasi adalah hal-hal yang mengada-ada dan mencoba mengaburkan fakta-fakta hukum yang ada, mengingat Tergugat selaku pihak yang beritikad baik dalam PPJB No. 22 telah melaksanakan kewajibannya dengan baik serta Penggugat tidak pernah memberikan peringatan akan adanya suatu keadaan wanprestasi ataupun kelalaian dari Tergugat;

24. Bahwa dengan tidak adanya wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah Tergugat jelaskan pada bagian (A) sebelumnya, maka PPJB No. 22 telah mengikat secara hukum serta berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Secara hukum persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali terkecuali atas kesepakatan oleh kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang selengkapnya Tergugat kutip sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdara

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*



25. Bahwa disamping itu dalil-dalil Penggugat pada angka (18) halaman (5), yang menyatakan jual beli belum terjadi karena Tergugat belum membayar lunas Harga Jual adalah dalil-dalil yang sama sekali tidak berdasar hukum dan menunjukkan itikad buruk dari Penggugat, mengingat Tergugat selaku pembeli telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam PPJB No. 22 yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Secara yuridis berdasarkan Pasal 1458 Jo. Pasal 1460 Jo. Pasal 1464 KUHPerdara, yang pada pokoknya mengatur Jual-Beli antara Penggugat dan Tergugat atas Tanah Bekasi Blok I2-4-5 yang merupakan Objek jual-beli, telah terjadi suatu pembelian dengan menggunakan uang panjar atau uang muka (in casu *booking fee*) sejumlah Rp 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) (*Vide*BUKTI T-5A s.d. T-5F), sehingga pembelian Tanah Bekasi Blok I2-4-5 tersebut telah menjadi tanggungan dari Tergugat selaku pembeli dan tidak dapat dibatalkan dengan pengembalian uang panjar, selengkapnya Tergugat kutip ketentuan Pasal 1458, Pasal 1460, dan Pasal 1464 KUHPerdara sebagai berikut:

**Pasal 1458 KUHPerdara**

*“Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”*

**Pasal 1460 KUHPerdara**

*“Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya.”*

**Pasal 1464 KUHPerdara**

*“Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.”*

26. Bahwa berdasarkan PPJB No. 22 pengelolaan atas Tanah Bekasi Blok I2-4-5 juga telah secara sah dan mengikat beralih kepada Tergugat, hal ini sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Pasal (2) alinea (1), alinea (3), dan alinea (4) PPJB No.22, yang pada pokoknya mengatur Penggugat dan Tergugat telah sepakat dan mengikatkan diri untuk melakukan jual beli atas Tanah Bekasi



Blok I2-4-5 dengan peruntukan khusus untuk Kampus Universitas Esa Unggul yang mana Tergugat berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul tersebut (*Vide*BUKTI T-4), selengkapnya Tergugat kutip ketentuan tersebut sebagai berikut:

Pasal (2) alinea (1) PPJB No. 22

*“Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri untuk menjual kepada Pihak kedua atas tanah tersebut yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari Pihak Pertama yang peruntukannya khusus Kompleks Kampus Universitas Esa Unggul atau usaha yang berkaitan dengan sarana pendukungnya.”*

Pasal 2 alinea 3 PPJB No. 22

*“Pihak Kedua wajib membangun/mendirikan Kompleks Kampus Universitas Esa Unggul serta sarana pendukungnya diatas tanah tersebut dan tidak diijinkan untuk rumah toko (ruko) dan rumah tempat tinggal.”*

Pasal 2 alinea 4 PPJB No. 22

*“Pihak Kedua akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019 (dua ribu sembilan belas).”*

27. Bahwa perlu Tergugat kembali sampaikan, Tergugat bersama dengan Yayasan Kemala telah mengeluarkan biaya dan investasi yang tidak sedikit dalam melakukan pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul, yang mana Kampus Universitas Esa Unggul juga telah digunakan untuk kegiatan akademik (belajar-mengajar) sejak bulan September 2019, apabila PPJB No. 22 tersebut dibatalkan tanpa cukup alasan secara hukum, selain akan merugikan Tergugat atas biaya dan investasi yang telah dikeluarkan, juga akan berdampak kepada kegiatan akademik (belajar-mengajar) Mahasiswa Kampus yang telah dan sedang berjalan, serta terlantarnya baik Mahasiswa, maupun Karyawan dan Pengajar yang menjalankan rutinitasnya pada Kampus tersebut;
28. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat uraikan diatas, maka cukup beralasan menurut hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo* untuk menolak dalil-dalil Penggugat yang meminta pembatalan atas PPJB No. 22 serta menyatakan PPJB No. 22 telah sah



dan mengikat secara hukum, mengingat Tergugat selaku pihak yang beritikad baik telah memenuhi segala kewajiban yang timbul dalam PPJB No. 22, sehingga tidak ada wanprestasi dari Tergugat yang dapat menjadi alasan bagi Penggugat untuk membatalkan PPJB No. 22.

C. TIDAK ADANYA ALASAN HUKUM UNTUK MENYATAKAN TERGUGAT DALAM KEADAAN WANPRESTASI/LALAI, MAKA SECARA HUKUM PPJB No. 22 TETAP BERLAKU SEHINGGA PERMINTAAN PENGGUGAT UNTUK MENGEMBALIKAN UANG PEMBAYARAN DARI TERGUGAT HARUS DIKESAMPINGKAN

29. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka (20) halaman (6) Gugatan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat tidak dapat memenuhi pengurusan perijinan yang berkaitan dengan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul pada Tanah Bekasi Blok I2-4-5, sehingga Penggugat membeli kembali dengan harga yang tertera dalam PPJB No. 22 dan Tergugat dikenakan denda Administrasi 10% (sepuluh persen) dari Harga Jual adalah dalil-dalil yang tidak memiliki dasar hukum maupun dasar fakta yang jelas;
30. Bahwa perlu menjadi perhatian bagi Majelis Hakim yang mulia perkara *a-quo*, Tergugat selaku pihak yang beritikad baik dalam PPJB No. 22 telah melaksanakan kewajiban yang timbul sehubungan dengan PPJB No. 22 serta tidak pernah melakukan kelalaian terhadap PPJB No. 22 yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Adapun dengan adanya Gugatan ini serta tuntutan pembatalan PPJB No. 22 dapat menyebabkan kerugian bagi Tergugat selaku pembeli yang beritikad baik dalam melaksanakan PPJB No. 22;
31. Bahwa sebagaimana Tergugat telah kemukakan pada bagian fakta-fakta hukum Jawaban Tergugat angka (7), (8) dan (9), bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajiban-kewajibannya sesuai dengan kesepakatan berdasarkan PPJB No. 22, antara lain:
  - a. Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk *Booking fee* sebesar Rp. 7.500.000.000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) melalui 4 (empat) Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia, yaitu :
    - a. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201626 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (BUKTI T-5A);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201627 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5B);
- c. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201628 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5C);
- d. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201629 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5D);

Terhadap pembayaran dari Tergugat tersebut sebesar Rp. 7.500.000.000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), Penggugat telah mengeluarkan Tanda Terima Cek/Bilyet Giro tertanggal 17 Februari 2016 (*Vide* BUKTI T-5E) dan Kwitansi Pembayaran No. DUM104-16020003, tertanggal 29 Februari 2016 (*Vide* BUKTI T-5F);

- b. Tergugat telah memperoleh perizinan untuk mendirikan bangunan sebagaimana termuat dalam IMB No. 503, tertanggal 2 Februari 2018 (*Vide* BUKTI T-8);
- c. Yayasan Kemala selaku pihak yang akan mengelola dan melaksanakan kegiatan akademik pada Kampus Universitas Esa Unggul telah memperoleh Persetujuan Kemenristek Dikti pada tanggal 6 Januari 2017 (*Vide* BUKTI T-9);
- d. Tergugat menunjuk PT Jatikarya sebagai kontraktor untuk melakukan persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa sebagaimana Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018, tanggal 12 September 2018 (*Vide* BUKTI T-10A), yang kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan pembangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul pada bulan November 2018, dengan menunjuk PT Tetra Konstruksindo selaku kontraktor untuk melakukan pekerjaan konstruksi atas pembanguan Gedung Universitas Esa Unggul tersebut, sebagaimana ternyata dalam Surat Perjanjian (Kontrak) No. 025/YPKB/KHI/XI/2018, tanggal 26 November 2018 dan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor: 001/SPMK/YPKB/KHI/XI/2018, tertanggal 26 November 2018, dengan nilai yang telah dikeluarkan sebesar Rp. 106.000.000.000,- (seratus enam milyar rupiah) (*Vide*BUKTI T-10B);
- e. Selain Tergugat telah melaksanakan pembangunan kampus Universitas Esa Unggul sejak tahun 2018 sebagaimana dijelaskan di

Halaman 43 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



atas, kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019. Tergugat juga telah menginformasikan kepada Penggugat mengenai Universitas Esa Unggul yang telah mulai beroperasi sejak bulan September 2019 melalui Surat Tergugat tertanggal 27 September 2019;

32. Bahwa dengan demikian dalil-dalil Penggugat yang menyatakan bahwa tidak dapat memenuhi pengurusan perijinan yang berkaitan dengan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul, adalah dalil yang mengada-ada, tidak benar serta tidak memiliki dasar fakta yang jelas. Selain itu juga Tergugat telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan kesepakatan berdasarkan PPJB No.22 sebagaimana telah diuraikan Tergugat pada bagian sebelumnya. Dengan demikian sangat tidak beralasan menurut hukum apabila Tergugat dinyatakan wanprestasi/lalai terhadap PPJB No. 22;
33. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara agar mencermati bahwa dalam Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak ada dalil-dalil dalam posita Gugatan yang menyatakan bahwa wanprestasi/kelalaian Tergugat -*Quad Non*- mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ataupun dalil-dalil mengenai perhitungan kerugian yang dialami oleh Penggugat. Sebaliknya Penggugat mengakui secara tegas sesungguhnya Tergugat yang akan mengalami kerugian jika PPJB No. 22 tersebut dibatalkan, karena memang secara fakta Tergugat sudah mengeluarkan biaya dan investasi yang besar dalam melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul;
34. Bahwa oleh karena Tergugat telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan PPJB No. 22, maka tidak terdapat alasan yang cukup menurut hukum untuk menyatakan bahwa Tergugat telah wanprestasi/lalai dalam melaksanakan kesepakatan. Oleh karena itu sudah cukup beralasan secara yuridis dan fakta, PPJB No. 22 haruslah dinyatakan tetap berlaku secara sah dan mengikat bagi para pihak serta tuntutan untuk pengembalian pembayaran yang telah dibayarkan oleh Tergugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan;
35. Bahwa selain itu juga, tuntutan Penggugat untuk membatalkan PPJB No. 22 tidak ada dasarnya secara hukum. Tuntutan Penggugat tersebut



merupakan tuntutan semena-mena yang merugikan Tergugat secara materiil dan immaterial, karena sebagaimana yang telah Tergugat jelaskan sebelumnya diatas, Tergugat telah melakukan seluruh kewajibannya yang harus dipenuhi hingga sampai dengan saat ini dengan telah melakukan hal-hal sebagai berikut:

a. Tergugat telah melakukan seluruh pembayaran secara tepat waktu dengan rincian sebagai berikut:

1) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk *Booking fee* sebesar Rp. 7.500.000.000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) melalui 4 (empat) Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia, yaitu :

- a. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201626 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) (BUKTI T-5A);
- b. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201627 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5B);
- c. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201628 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5C);
- d. Cek/Bilyet Giro Bank Rakyat Indonesia Nomor GFK201629 tertanggal 18 Februari 2016 senilai Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) (BUKTI T-5D);

Terhadap pembayaran dari Tergugat tersebut sebesar Rp. 7.500.000.000 (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), Penggugat telah mengeluarkan Tanda Terima Cek/Bilyet Giro tertanggal 17 Februari 2016 (*Vide* BUKTI T-5E) dan Kwitansi Pembayaran No. DUM104-16020003, tertanggal 29 Februari 2016 (*Vide* BUKTI T-5F);

2) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk tagihan Tahun 2019 sebesar Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan menggunakan Slip Pengiriman Uang Bank Rakyat Indonesia pada tanggal 15 Februari 2019 (*Vide* BUKTI T-6A);

3) Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat yaitu pembayaran untuk tagihan Tahun 2020 sebesar Rp. 8.250.000.000 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan



menggunakan Formulir Kiriman Uang Bank Negara Indonesia pada tanggal 12 Februari 2020 (*Vide*BUKTI T-7);

- b. Tergugat telah memperoleh perizinan untuk mendirikan bangunan sebagaimana termuat dalam IMB No. 503, tertanggal 2 Februari 2018 (*Vide*BUKTI T-8);
  - c. Yayasan Kemala selaku pihak yang akan mengelola dan melaksanakan kegiatan akademik pada Kampus Universitas Esa Unggul telah memperoleh Persetujuan Kemenristek Dikti pada tanggal 6 Januari 2017 (*Vide*BUKTI T-9);
  - d. PT Jatikarya ditunjuk sebagai kontraktor untuk melakukan persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa sebagaimana Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018, tanggal 12 September 2018 (*Vide* BUKTI T-10A), yang kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan pembangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul pada bulan November 2018, dengan menunjuk PT Tetra Konstruksindo selaku kontraktor untuk melakukan pekerjaan konstruksi atas pembagunan Gedung Universitas Esa Unggul tersebut, sebagaimana ternyata dalam Surat Perjanjian (Kontrak) No. 025/YPKB/KHI/XI/2018, tanggal 26 November 2018 dan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor: 001/SPMK/YPKB/KHI/XI/2018, tertanggal 26 November 2018, dengan nilai yang telah dikeluarkan sebesar Rp. 106.000.000.000,- (seratus enam milyar rupiah) (*Vide*BUKTI T-10B);
  - e. Selain Tergugat telah melaksanakan pembangunan kampus Universitas Esa Unggul sejak tahun 2018 sebagaimana dijelaskan di atas, kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019. Tergugat juga telah menginformasikan kepada Penggugat mengenai Universitas Esa Unggul yang telah mulai beroperasi sejak bulan September 2019 melalui Surat Tergugat tertanggal 27 September 2019;
36. Berdasarkan seluruh hal-hal yang telah Tergugat uraikan dan jelaskan di atas, maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa serta menjatuhkan putusan dalam perkara *a-quo* untuk menolak atau setidaknya mengesampingkan dalil-dalil Penggugat untuk seluruhnya serta menyatakan PPJB No. 22 tetap berlaku secara sah dan mengikat bagi kedua belah pihak dengan segala akibat hukumnya;



## PERMOHONAN UNTUK DILAKUKAN PEMERIKSAAN SETEMPAT

37. Bahwa bersamaan dengan jawaban dalam pokok perkara ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta memutus perkara berkenaan untuk melakukan pemeriksaan setempat di lokasi Universitas Esa Unggul yang terletak di Blok I2-4-5 Commercial/Business District, Kota Harapan Indah CBD, Bekasi, agar Majelis Hakim dapat melihat secara langsung dan membuktikan kebenaran bahwa Tergugat telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB No. 22, yaitu:

- a. Tergugat telah melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul beserta sarana pendukungnya; dan
- b. Kegiatan akademik di Kampus Universitas Esa Unggul telah berjalan dengan baik sejak tanggal 16 September 2019 hingga saat ini;

Sehingga dari hasil pemeriksaan setempat tersebut dapat membuktikan bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya sama sekali tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya.

## PENOLAKAN TERHADAP PERMOHONAN PROVISI YANG DIAJUKAN PENGGUGAT

1. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang telah dijelaskan pada bagian Eksepsi dan Pokok Perkara di atas dianggap sebagai suatu kesatuan yang mutatis mutandis dengan dalil-dalil dalam Provisi;
2. Bahwa Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil-dalil Penggugat pada bagian provisi Angka (1) dan (2) halaman (6) s.d (7), karena dalil-dalil dalam tuntutan provisi tersebut tidak sesuai fakta-fakta, tidak cukup beralasan menurut hukum untuk diperiksa dan dikabulkan, yang akan Tergugat uraikan sebagai berikut;
3. Bahwa dari seluruh dalil-dalil yang diuraikan Tergugat pada Pokok Perkara, maka dapat dibuktikan hal-hal sebagai berikut:
  - 1) Tergugat telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana yang diatur dalam PPJB No. 22 dengan tepat waktu dan karenanya tidak terbukti dalil-dalil Wanprestasi yang dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatannya;
  - 2) Tergugat telah melakukan investasi untuk melakukan pembangunan Komplek Universitas Esa Unggul yang mencapai nilai sebesar Rp. 178.910.297.238,- (seratus tujuh puluh delapan milyar sembilan ratus sepuluh juta dua ratus sembilan puluh tujuh dua ratus tiga puluh delapan rupiah), yang mana jumlah tersebut akan terus meningkat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengingat rencana pembangunan jangka panjang yang masih terus dilakukan oleh Tergugat;

- 3) Telah berlangsungnya kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019.

Dari penjelasan tersebut diatas, tidak ada urgensi dan relevansinya permohonan provisi Penggugat untuk dikabulkan, karena apabila permohonan provisi Penggugat tersebut dikabulkan akan menimbulkan kerugian yang sangat besar antara lain:

- Terlantarnya Mahasiswa dan dosen Universitas Esa Unggul yang sedang melakukan proses belajar mengajar, yang mana hal ini tidak dapat diukur secara materiil;
  - Kerugian atas investasi yang telah dikeluarkan Tergugat maupun Yayasan Kemala untuk membangun Komplek Universitas Esa Unggul yang hingga saat ini telah menghabiskan biaya sejumlah Rp. 178.910.297.238,- (seratus tujuh puluh delapan milyar sembilan ratus sepuluh juta dua ratus sembilan puluh tujuh dua ratus tiga puluh delapan rupiah);
  - Reputasi dari Kampus Universitas Esa Unggul;
4. Bahwa selain itu juga, secara hukum tuntutan Provisionil harus memenuhi ketentuan-ketentuan dan syarat sebagaimana disebutkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Putusan Provisionil;
  5. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 Tahun 2000 jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 tahun 2001 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Putusan Provisionil, pada pokoknya dijelaskan bahwa tuntutan Serta Merta baru dapat dilakukan jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
    - a. Gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan (*handschrift*) yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut Undang-Undang tidak mempunyai kekuatan bukti.
    - b. Gugatan tentang Hutang-Piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah.

Halaman 48 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



- c. Gugatan tentang sewa-menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, di mana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau, atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik.
  - d. Pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap.
  - e. Dikabulkannya gugatan Provisionil, dengan pertimbangan agar hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv.
  - f. Gugatan berdasarkan Putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan.
  - g. Pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.
6. Bahwa dengan memperhatikan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam pengajuan tuntutan provisi berdasarkan Surat Mahkamah Agung yang kami uraikan diatas, terbukti bahwa Gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a-quo* mengenai Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian serta Pengosongan Tanah sama sekali tidak memenuhi satupun syarat-syarat yang telah ditetapkan tersebut;
7. Bahwa selain itu juga dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 tahun 2000, angka (7) juga mensyaratkanadanya suatu jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, kami kutip;
- Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 tahun 2000, angka (7)
- “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama.”*
8. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, tidak ada urgensi dan relevansinya permohonan provisi Penggugat untuk dikabulkan. Tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat yaitu agar Tergugat melakukan penghentian kegiatan pembangunan tentu akan sangat memberikan kerugian bagi kegiatan akademik. Perlu kami jelaskan bahwa Tergugat dalam mengelola Kampus Universitas Esa Unggul bersama-sama dengan



Yayasan Kemala mengedepankan pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*) terhadap sarana dan prasarana sebagai penunjang kegiatan akademik yang telah berjalan, baik bagi kepentingan Mahasiswa, Staff Karyawan dan Pengajar. Hal ini juga merupakan salah satu aspek utama untuk menggapai visi-misi Universitas Esa Unggul sebagai Universitas berkualitas International;

9. Bahwa jika pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*) tersebut dihentikan, maka tentu akan sangat merugikan bagi Tergugat, Yayasan Kemala, serta berdampak pada reputasi Universitas Esa Unggul, karena dengan berhentinya pembangunan khususnya terhadap sarana dan prasarana pendukung tersebut akan berdampak langsung dan mengakibatkan berhentinya kegiatan belajar-mengajar (akademik) yang saat ini sudah berjalan dengan baik. Belum lagi Mahasiswa yang saat ini sedang menuntut ilmu, para Staff Karyawan dan Pengajar yang menggantungkan hidupnya dengan mencari nafkah di Kampus Universitas Esa Unggul;
10. Bahwa selain itu, jika kegiatan belajar-mengajar (akademik) yang saat ini sudah berjalan dihentikan akibat dari penghentian pembangunan, maka akan berdampak pula pada rencana keuangan dari Tergugat. Hal ini dikarenakan adanya kewajiban pembayaran yang harus dilakukan oleh Tergugat kepada Bank dan Investor, yang mana sumber utama pemasukan dari kerjasama Tergugat dengan Yayasan Kemala adalah dari pembayaran uang kuliah Mahasiswa yang saat ini sedang menempuh Pendidikan di kampus Universitas Esa Unggul;
11. Bahwa dengan merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3 tahun 2000, maka nilai kerugian yang akan berdampak kepada Tergugat, Yayasan Kemala, Civitas akademik (Mahasiswa, Staff Karyawan, Pengajar) dari kampus Esa Unggul tersebut haruslah dijamin dengan nilai yang sama oleh Penggugat dalam mengajukan tuntutan Provisi. Lebih lanjut ketentuan mengenai adanya jaminan dalam tuntutan Provisi ini juga dikuatkan Kembali dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 4 tahun 2001, yang menyatakan, kami kutip:

*“Setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta disertai penetapan sebagaimana diatur dalam butir 7 SEMA No. 3 tahun 2000 yang menyebutkan:*

*Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada*



*pihak lain apabila ternyata dikemudikan hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama” Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.”*

Dengan demikian, oleh karena tidak adanya sama sekali jaminan yang diserahkan oleh Penggugat dalam perkara *a-quo* untuk menjamin kerugian dari pihak-pihak lain dalam tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat, maka merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut di atas, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

12. Bahwa dengan memperhatikan kerugian-kerugian, dampak dan akibat dikabulkannya permohonan provisi yang juga tidak dapat dibenarkan menurut hukum dan ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana telah Tergugat kemukakan, maka akan sangat mencederai rasa keadilan dalam penegakan hukum serta mendegradasi kepercayaan masyarakat terhadap kredibilitas lembaga peradilan, khususnya terhadap Pengadilan Negeri Bekasi, apabila permohonan provisi tersebut ternyata dikabulkan;
13. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan ketentuan yang telah Tergugat kemukakan diatas, maka terbukti bahwa tuntutan dalam Provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak cukup beralasan menurut hukum untuk diperiksa dan dikabulkan, oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa serta menjatuhkan perkara untuk menolak untuk seluruhnya dalil-dalil serta tuntutan Provisi yang diajukan oleh Penggugat atau setidak-tidaknya dikesampingkan.

#### DALAM REKONVENSI

1. Bersamaan dengan Jawaban ini, Tergugat Konvensi (untuk selanjutnya disebut “Penggugat Rekonvensi”), dengan ini mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi (untuk selanjutnya disebut “Tergugat Rekonvensi”);
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon agar dalil-dalil dan fakta-fakta yang telah dijelaskan pada bagian Konvensi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang mutatis mutandis dengan dalil-dalil dalam Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi dalam perkara *a-quo*;
3. Bahwa adapun diajukannya Gugatan Rekonvensi *a-quo* oleh Penggugat Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi didasarkan fakta-fakta hukum (*fetelijke ground*) dan kaidah hukum (*rechtelijke ground*) sebagai berikut:

Halaman 51 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



A. PPJB No. 22 TELAH DIBUAT SECARA SAH BERDASARKAN HUKUM SERTA PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU SEHINGGA MENGIKAT DAN BERLAKU SEBAGAI UNDANG-UNDANG BAGI KEDUABELAH PIHAK DAN HARUS DILAKSANAKAN DENGAN ITIKAD BAIK

4. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah menandatangani MOU 2016 serta PPJB No. 22 pada tanggal 15 Februari 2016. Penandatanganan tersebut telah dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi melalui wakilnya yang berdasarkan ketentuan serta peraturan perundang-undangan, berwenang untuk bertindak mewakili masing-masing pihak menandatangani dan membuat suatu kesepakatan (*incasu* PPJB No. 22) dalam melakukan pengikatan jual-beli tanah, dengan syarat dan ketentuan yang secara tegas dituangkan dalam PPJB No. 22;

5. Bahwa dalam PPJB No. 22 Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah sepakat untuk melakukan pengikatan jual beli atas Tanah Bekasi Blok I-2-4-5 seluas 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi) berikut segala sesuatu yang baik sekarang maupun di kemudian hari yang terdapat pada Tanah Bekasi Blok I2-4-5 sebagaimana diatur dalam alinea (2) Halaman (5) PPJB No. 22 (*vide* BUKTI T-4), yang selengkapnya Penggugat Rekonvensi kutip sebagai berikut:

Alinea 2 Halaman 5 PPJB No. 22

*"Sebidang tanah yang terletak di Blok I2-4-5 Commercial Business District sebagaimana yang tertera dalam Kota Harapan Indah CBD Master Plan yang fotocopynya dilekatkan pada minuta akta ini, seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi), terdaftar atas nama PT Citra Damai Putra berkedudukan di Jakarta setempat dikenal sebagai Blok I2-4-5 Commercial/Business District;*

*"Demikian berikut segala sesuatu yang baik sekarang maupun dikemudian hari ditanam, ditempatkan dan didirikan diatas tanah tersebut yang menurut sifat, guna/peruntukannya dan/atau menurut undang-undang dianggap sebagai benda tidak bergerak"*

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi juga telah sepakat tujuan dari dilaksanakannya pengikatan jual-beli tanah tersebut adalah untuk dibangun Kampus Universitas Esa Unggul yang pembangunannya akan dilaksanakan oleh Penggugat Rekonvensi selaku pembeli, sebagaimana ketentuan pasal (2) alinea (1) dan alinea (3) PPJB No. 22 (*vide* BUKTI T-4), kami kutip sebagai berikut:

Halaman 52 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



Pasal 2 alinea 1 PPJB No. 22

*"Pihak Pertama berjanji dan mengikat diri untuk menjual kepada Pihak kedua atas tanah tersebut yang berjanji dan mengikat dirinya untuk membeli dari Pihak Pertama yang peruntukannya khusus Kompleks Kampus Universitas Esa Unggul atau usaha yang berkaitan dengan sarana pendukungnya."*

Pasal 2 alinea 3 PPJB No. 22

*"Pihak Kedua wajib membangun/mendirikan Kompleks Kampus Universitas Esa Unggul serta sarana pendukungnya diatas tanah tersebut dan tidak diijinkan untuk rumah toko (ruko) dan rumah tempat tinggal."*

7. Bahwa adapun harga jual beli atas Tanah Bekasi Blok I2-4-5 seluas 30.000 m2 (tiga puluh ribu meter persegi) yang telah disepakati oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dalam PPJB tersebut adalah sebesar Rp. 135.000.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar rupiah), dengan pembayaran secara bertahap sebagaimana telah diatur secara tegas dalam Pasal (3) PPJB No. 22, dengan jadwal pembayaran kami uraikan sebagai berikut:

Tahun	Pembayaran	Keterangan	Jatuh Tempo
2016	Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah)	Uang Muka	Pada saat tanda tangan MOU 2016
2017	0	Masa Pembangunan	
2018	0	Masa Pembangunan	
2019	Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2019
2020	Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2020
2021	Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2021
2022	Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta		17 Februari 2022



	rupiah)		
2023	Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2023
2024	Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)		17 Februari 2024
2025	Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah)		17 Februari 2025
2026	Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah)		17 Februari 2026
2027	Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah)		17 Februari 2027
2028	Rp. 19.500.000.000 (sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah)		17 Februari 2028

8. Bahwa dari apa yang telah dikemukakan mengenai pokok-pokok kesepakatan berdasarkan PPJB No. 22 di atas, maka secara yuridis formil PPJB No. 22 telah memenuhi syarat subjektif dan objektif mengenai sahnya suatu Perjanjian sebagaimana ditentukan dalam ketentuan pasal 1320 s.d. pasal 1337 KUHPperdata, selengkapnya Penggugat Rekonvensi kutip ketentuan Pasal 1320 KUHPperdata sebagai berikut:

Pasal 1320 KUHPperdata

*"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:*

- 1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; (KUHPperd. 28, 1312 dst.)*
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (KUHPperd. 1329 dst.)*
- 3. suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4. suatu sebab yang tidak dilarang."*

Dengan telah sahnya perikatan tersebut berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi berkewajiban untuk melaksanakan PPJB No. 22 dan



MOU 2016 layaknya undang-undang dengan itikad baik (*vide* BUKTI T-3 dan T-4), hal tersebut selanjutnya diatur berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang selengkapnya Penggugat Rekonvensi kutip sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdara

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

9. Bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 1320 Jo. Pasal 1338 KUHPerdara tersebut, ahli hukum perdata Prof. Subekti dalam buku Hukum Perjanjian (hal. 47), dengan menekankan pada kata “semua”, maka pasal tersebut seolah menyatakan pada masyarakat bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja). Perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang mulia perkara *a-quo* untuk menyatakan PPJB No. 22 telah dibuat sah secara hukum dan mengikat kedua belah pihak sehingga berlaku bagi kedua belah pihak layaknya undang-undang.
- B. TERGUGAT REKONVENSİ TIDAK DAPAT MENGUBAH PPJB NO. 22 SECARA SEPIHAK TERMASUK MENGUBAH LUAS TANAH, JANGKA WAKTU PEMBAYARAN DAN HARGA JUAL TANAH BEKASI BLOK I2-4-5 SEBAGAIMANA DIATUR DALAM PPJB NO. 22, KECUALI DISEPAKATI OLEH PENGGUGAT REKONVENSİ SEBAGAI PEMBELI BERITIKAD BAIK
11. Bahwa dengan telah disepakatinya Objek pengikatan jual-beli khususnya mengenai luasan objek tanah, harga pembelian dan Jangka Waktu Pembayaran oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam PPJB No. 22, maka Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi harus menaati setiap dan seluruh ketentuan dari PPJB No. 22 dan tidak dapat ditarik Kembali atau dirubah secara sepihak;
12. Bahwa faktanya Tergugat Rekonvensi telah mengundang untuk memberitahukan kepada Penggugat Rekonvensi mengenai keinginannya untuk melakukan perubahan/addendum terkait Luas dan Mekanisme pembayaran sebagaimana tertuang dalam poin-poin addendum yang



disampaikan oleh Tergugat Rekonvensi, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut:

- a. Bagian lahan sisi utara dikembalikan kepada PT CDP (in casu Tergugat Rekonvensi) dengan porsi luas lahan  $\pm 12.598 \text{ m}^2$  ( $\pm 42\%$  dari total seluruh luas lahan)-perhitungan berdasarkan estimasi gambar desain oleh Esa Unggul (in casu Penggugat Rekonvensi) yang telah disetujui oleh Tergugat Rekonvensi;
  - b. Pengembangan bagian lahan sisi selatan dapat terus dilanjutkan dengan porsi luas lahan  $\pm 17.411 \text{ m}^2$  ( $\pm 58\%$  dari total seluruh luas lahan);
  - c. Pembayaran lahan sisi selatan diteruskan dengan skema, harga permeter sama sesuai dengan perjanjian awal dan sisa pembayaran dicicil maksimal 3 (tiga) tahun sesuai dengan Jadwal Pembayaran dalam addendum dan pembayaran dimulai pada 17 Februari 2020.
13. Bahwa terhadap adanya keinginan dari Tergugat Rekonvensi tersebut, Penggugat Rekonvensi menolak dan merasa keberatan atas perubahan-perubahan yang diusulkan oleh Tergugat Rekonvensi, terlebih poin-poin tersebut sangat merugikan bagi Penggugat Rekonvensi, karena merubah secara garis besar dari isi dan ketentuan yang telah ditegaskan dalam PPJB No. 22, khususnya terkait luasan atas objek jual beli berupa Tanah Bekasi Blok I2-4-5, yang mana dapat mengakibatkan rencana pengembangan dari Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah menjadi berantakan serta jadwal pembayaran yang dipercepat sangatlah merugikan bagi Penggugat Rekonvensi.
14. Bahwa selain itu Penggugat Rekonvensi juga telah memenuhi setiap dan seluruh kewajiban yang secara tegas telah diatur dalam PPJB No. 22, yang mana hal ini menunjukkan Penggugat Rekonvensi sebagai pembeli yang telah beritikad baik untuk melakukan pembayaran atas Tanah Bekasi Blok I2-4-5, sehingga tidak terdapat alasan yang cukup menurut hukum bagi Tergugat Rekonvensi untuk meminta pengurangan luasan objek jual-beli ataupun perubahan mengenai ketentuan cara dan jumlah pembayaran selain yang telah diperjanjikan dalam PPJB No. 22;
15. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tetap meminta untuk dilakukan perubahan Luas/Lahan, Harga dan Jangka Waktu pembayaran adalah tindakan yang bertentangan dengan PPJB No. 22 dan menunjukkan adanya suatu itikad yang tidak baik dari Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan perjanjian yang telah disepakati, oleh karena itu sangat beralasan apabila Penggugat Rekonvensi mengajukan tuntutan terhadap Tergugat



Rekonvensi untuk tetap menaati ketentuan yang diatur dalam PPJB No. 22, terutama mengenai Luas/Lahan, Harga dan Jangka Waktu pembayaran.

16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut, maka cukup beralasan menurut hukum bagi Penggugat Rekonvensi selaku pihak pembeli yang beritikad baik dan dilindungi oleh undang-undang mengajukan suatu tuntutan terhadap Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi serta melaksanakan setiap ketentuan, khususnya terkait Luas/Lahan, Harga serta Jangka Waktu Pembayaran sebagaimana telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat Rekonvensi dalam PPJB No. 22;
17. Bahwa oleh karena PPJB No. 22 secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dan Penggugat Rekonvensi juga telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan PPJB No. 22, maka Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk memenuhi serta mematuhi setiap ketentuan yang dituangkan dalam PPJB No. 22;
- C. TERGUGAT REKONVENSİ WAJIB DIPERINTAHKAN UNTUK MELAKSANAKAN, MEMATUHI DAN MEMENUHI SERTA TIDAK MENGUBAH SECARA SEPIHAK KETENTUAN MENGENAI LUAS/LAHAN, HARGA JUAL SERTA JANGKA WAKTU PEMBAYARAN DALAM PPJB NO. 22 AGAR TIDAK TIMBUL KERUGIAN YANG LEBIH BESAR KEPADA PENGGUGAT REKONVENSİ ATAS INVESTASI YANG TELAH DIKELUARKAN
18. Bahwa Penggugat Rekonvensi sepakat untuk melakukan kerjasama dan menandatangani PPJB No. 22 dengan Tergugat Rekonvensi karena adanya kesepakatan Luas/Lahan, Harga dan Waktu Pembayaran yang tidak akan berubah selama Penggugat Rekonvensi menjalankan bisnis dalam area yang dimaksud dalam PPJB No. 22 tersebut;
19. Bahwa Penggugat Rekonvensi tidak pernah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran sebagaimana yang diatur dalam PPJB No. 22. Selain itu, Penggugat Rekonvensi juga telah melaksanakan semua kewajiban dalam PPJB No. 22 sehingga tidak ada alasan yang berdasar apabila Tergugat Rekonvensi ingin mengubah ketentuan Luas/Lahan, Harga serta Jangka Waktu Pembayaran dalam PPJB No. 22 tersebut;
20. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan investasi yang cukup besar atas objek yang menjadi kesepakatan dalam PPJB No. 22, sehingga seluruh ketentuan yang diatur dalam PPJB No. 22 tersebut harus wajib dilaksanakan



oleh Penggugat Rekonvensi, terutama mengenai ketentuan Luas/Lahan, Harga serta Jangka Waktu Pembayaran;

21. Bahwa investasi Penggugat Rekonvensi yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan PPJB No. 22 tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Total kewajiban pembayaran yang telah dibayarkan oleh Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat Rekonvensi sesuai dengan ketentuan dalam PPJB No. 22, sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar Rupiah);
- b. Biaya untuk melakukan perencanaan pembangunan, pengawasan dan pengurusan perizinan Kampus Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah sebesar Rp. 11.096.523.408,- (sebelas milyar Sembilan puluh enam juta lima ratus dua puluh tiga ribu empat ratus delapan Rupiah);
- c. Biaya persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul sebesar Rp. 1.517.300.000,- (satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu rupiah);
- d. Biaya pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul yang telah dilaksanakan saat ini telah mencapai Rp.106.000.000.000,- (seratus enam milyar Rupiah);
- e. Biaya persiapan operasional Kampus Universitas Esa Unggul yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi sebesar Rp.2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta Rupiah);
- f. Investasi pendukung dan biaya peralatan kantor serta peralatan kuliah sebesar Rp.7.989.347.298,- (tujuh milyar sembilan ratus delapan puluh Sembilan juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus Sembilan puluh delapan Rupiah);
- g. Biaya operasional Kampus Universitas Esa Unggul sebesar Rp.26.007.126.532,- (dua puluh enam milyar tujuh juta seratus dua puluh enam ribu lima ratus tiga puluh dua Rupiah);

Sehingga jika diperhitungkan total nilai investasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi untuk pembangunan Universitas Esa Unggul tersebut telah mencapai nilai sebesar Rp. 178.910.297.238,-(seratus tujuh puluh delapan milyar sembilan ratus sepuluh juta dua ratus Sembilan puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh delapan Rupiah), yang mana jumlah tersebut akan terus meningkat mengingat rencana pembangunan jangka panjang yang masih terus dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi;

22. Bahwa total investasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Rekonvensi tersebut harus menjadi pertimbangan untuk tetap melanjutkan hak dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban yang diatur dalam PPJB No. 22, sehingga patut dan berdasar apabila Tergugat Rekonvensi diperintahkan untuk memenuhi dan melanjutkan ketentuan dalam PPJB No. 22, terutama terkait dengan Luas/Lahan, Harga dan jangka Waktu Pembayaran;

23. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat Rekonvensi uraikan tersebut di atas, maka sudah secara patut dan layak bagi Majelis Hakim Yang Mulia, untuk menerima dan mengabulkan dalil-dalil serta tuntutan Penggugat dalam Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.

Berdasarkan apa yang telah Tergugat/Penggugat Rekonvensi kemukakan dan jelaskan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia pada Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa serta memutus perkara *a-aquo* berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut

## MENGADILI

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan dalil-dalil Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara *a-quo*

Dalam Rekonvensi

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Rif'ah Nasution, S.H telah dibuat sah secara hukum dan mengikat Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan, mematuhi, memenuhi dan menghormati Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 22 tanggal 15 Februari 2016, beserta segala akibat hukumnya.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berkehendak lain maka mohon putusan seadil-adilnya (*ex-aequo et bono*).

Halaman 59 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Bekasi telah menjatuhkan putusan pada tanggal 27 Agustus 2020, Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI**

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

**DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, sah dan mengikat Penggugat dengan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, batal sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, atau setempat dikenal dengan Blok I2-4-5 Commercial/Business District (CBD) Kota Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan : Tanah milik PENGGUGAT

Selatan berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah

Barat berbatasan dengan : Koridor Banjir Kanal Timur (BKT)

Timur berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah

6. Menghukum Tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak darinya, untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah Obyek Jual Beli di atas dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

**DALAM REKONPENSI**

- Menolak gugatan rekonpensi Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;

**DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI**

Halaman 60 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.659.900,-(enam ratus lima puluh sembilan ribu sembilan ratus rupiah);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca berturut-turut :

1. Akta Pernyataan Banding Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks Jo 48/Bdg/2020/PN Bks tanggal 27 Agustus 2020 yang dibuat oleh Sahat U.M.Hutagalung S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan bahwa Reza Herlambang, S.H M.H bertindak untuk dan atas nama PT Aras Kreatif Mandiri telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Bekasi Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Suriati Gulo Jurusita Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 2 September 2020 kepada Terbanding/ Pemanding semula Penggugat;
3. Akta Pernyataan Banding Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks Jo 48/Bdg/2020/PN Bks tanggal 9 September 2020 yang dibuat oleh Sahat U.M.Hutagalung S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi yang menerangkan bahwa Fajar Setia Kusumah, S.H.,S.IP bertindak untuk dan atas nama PT Citra Damai Putra telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Bekasi Nomor 556/Pdt.G/2019/PN Bks.;
4. Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding yang dibuat oleh Mukhanan S.M.,M.H Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 Oktober 2020;
5. Bahwa Pemanding/Terbanding semula Tergugat dalam Kompensi /Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan memori banding pada tanggal 6 Oktober 2020 dan telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 20 Oktober 2020;
6. Bahwa Terbanding/Pemanding semula Penggugat dalam Kompensi /Tergugat dalam Rekonpensi telah mengajukan memori banding pada tanggal 16 September 2020 dan telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 6 Oktober 2020;
7. Bahwa Pemanding/Terbanding semula Terggugat dalam Kompensi /Penggugat dalam Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding pada tanggal 22 Oktober 2020 dan telah diberitahukan kepada pihak lawan pada tanggal 23 Oktober 2020; melalui delegasi Pengadilan Negeri Yogyakarta dengan Nomor:W.11.U5/5818/HT.04.10/X/2020 Sg

Halaman 61 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



8. Relas Pemberitahuan mempelajari berkas yang dibuat Sahat U.M.Hutagalung S.H.,M.H. Panitera Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 2 September 2020 kepada Terbanding/Pembanding semula Penggugat dalam Kompensi /Tergugat dalam Rekonpensi dan yang dibuat oleh Mukhanan S.M.,M.H Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 6 Oktober 2020 kepada Pembanding /Terbanding semula Tergugat dalam Kompensi /Penggugat dalam Rekonpensi;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi dan Terbanding/Pembanding II semula Penggugat dalam Kompensi /Tergugat dalam Rekonpensi diajukan pada tanggal 27 Agustus 2020 dan 9 September 2020 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt,G/2019/PN Bks, tanggal 27 Agustus 2020, karena banding di ajukan masih dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari alasan alasan memori banding yang diajukan Pembanding/Terbanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi memohon sebagai berikut :

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam perkara *a-quo* telah menjatuhkan Putusan yang diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim tanggal 18 Agustus 2020 dan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada 27 Agustus 2020 yang dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding;
2. Bahwa terhadap Putusan PN Bekasi No. 556 tersebut di atas, Pembanding telah menyatakan permohonan banding melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada 27 Agustus 2020, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Permohonan Banding Nomor: 556/Pdt.G/2019/PN.Bks jo. No. 47/Bdg/2020/PN.Bks, dimana pernyataan banding tersebut diajukan masih dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak dibacakannya Putusan PN Bekasi No. 556 yang dibacakan pada 27 Agustus 2020;
3. Bahwa pengajuan Memori Banding ini telah disertai dengan pemenuhan panjar biaya perkara banding yang telah dibayar lunas oleh Pembanding, sehingga permohonan banding telah memenuhi syarat formalitas dan layak

Halaman 62 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



untuk diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat. Adapun Pembanding mengajukan keberatan dan menolak secara tegas amar Putusan PN Bekasi No. 556 yang telah keliru dan salah dalam menerapkan hukum serta mengabaikan fakta persidangan;

4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ("UU Peradilan Ulangan") mengatur sebagai berikut:

Pasal 11 ayat (3) UU Peradilan Ulangan:

*"Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu."*

5. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1971 menyatakan bahwa Memori Banding maupun Kontra Memori Banding bukan syarat formil permohonan banding karena undang-undang tidak mewajibkan pembanding mengajukan memori atau risalah banding. Senada dengan yurisprudensi tersebut adalah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 39 K/Sip/1973 yang dikutip dalam buku Rangkuman Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI 1993 halaman 355 menyatakan:

*"Undang-undang tidak menentukan batas waktu penyampaian Memori Banding, maka sehubungan dengan itu Memori Banding dapat diajukan selama Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding belum memutus perkara tersebut."*

6. Bahwa Memori Banding bukan merupakan syarat formil untuk pengajuan banding dan tidak memiliki batas waktu pengajuan dalam perkara perdata sehingga pengajuannya tidak diwajibkan. Sehingga dengan demikian berdasarkan hal-hal yang telah Pembanding sampaikan, sepanjang perkara *a-quo* belum diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat, maka Majelis Hakim dapat menerima Memori Banding dan patut memeriksa berkas dalam perkara *a-quo*.

#### I. FAKTA HUKUM

Guna memberikan gambaran mengenai pokok permasalahan dan fakta-fakta yang telah terungkap di muka persidangan pada pemeriksaan tingkat



pertama, maka Pembanding terlebih dahulu menguraikan fakta – fakta hukum sebagai berikut:

7. Bahwa hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Rif'ah Nasution, S.H (“PPJB No.22”) (BUKTI T-4), yang pada pokoknya mengatur mengenai hak dan kewajiban Pembanding dan Terbanding atas Objek Tanah yang terletak di Blok I2-4-5 Commercial/Business District, Kota Harapan Indah CBD Master Plan seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) (“Tanah Bekasi Blok I2-4-5”);
8. Bahwa dalam Gugatan Wanprestasi yang terdaftar dengan register perkara nomor 556/Pdt.G/2019/PN.Bks, tertanggal 4 Desember 2019 (“Gugatan”), Terbanding mendalilkan bahwa Pembanding telah lalai dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan PPJB No. 22, dikarenakan Pembanding tidak dapat menyelesaikan pembangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul tepat waktu;
9. Bahwa fakta hukum berdasarkan PPJB No. 22, yang menjadi pokok dari kewajiban Pembanding adalah melaksanakan Pembangunan kompleks Kampus Universitas Esa Unggul, memulai kegiatan operasional / akademik (kegiatan belajar – mengajar) selambat-lambatnya pada bulan September 2019 dan melakukan pembayaran secara bertahap dengan jangka waktu sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2028. Sedangkan yang menjadi pokok kewajiban dari Terbanding adalah menyiapkan Tanah Bekasi Blok I2-4-5 agar Pihak Kedua (Terbanding) dapat melakukan Pembangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul tersebut;
10. Bahwa dari fakta – fakta yang telah terungkap dalam pemeriksaan dipersidangan tingkat pertama, Pembanding dengan itikad baik telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB No. 22 tersebut, yaitu melaksanakan pembangunan Gedung kampus Universitas Esa Unggul sehingga kegiatan Operasional sudah dapat dimulai sejak Bulan September 2019, sebagaimana telah dapat dibuktikan oleh Pembanding berdasarkan :
  - a. Bukti T-10 dan Bukti T-10B, yaitu Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018 untuk Persiapan Pembangunan, tertanggal 12 September 2018 dan Surat Perintah Kerja untuk Pembangunan Universitas Esa Unggul Nomor: 001/SPMK/YPKB/KHI/XI/2018, tertanggal 25 November 2018 serta Bukti T-10C s.d Bukti T-10K,



mengenai perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga dalam melaksanakan Pembangunan Universitas Esa Unggul;

b. Keterangan Saksi Pembanding Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti, dibawah sumpah juga telah menerangkan dimuka persidangan hal – hal sebagai berikut :

- Pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul telah mulai dilakukan sejak bulan September 2018;
- Acara perayaan *topping off ceremony* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 sebagai perayaan telah selesai tahap konstruksi diketahui dan dihadiri oleh saksi;
- Saksi mengetahui dan mengkonfirmasi kebenaran dari Bukti-T-14 s.d. Bukti T-17 adalah benar acara perayaan *topping off* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 tersebut;
- Bahkan Saksi yang diajukan oleh Terbanding, yaitu Sdr. Heriyono dan Sdr. Teddy Wijaya mengetahui adanya kegiatan acara Topping off tersebut di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
- Berdasarkan Bukti T-12, yaitu Surat Undangan Surat Nomor 005/UND-BPP/YPKB/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019, turut mengundang Terbanding untuk hadir dalam acara perayaan *topping off*,

c. Laporan Hasil Pemeriksaan Setempat yang disampaikan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

- (i) Keadaan di lokasi Objek Tanah telah semua dibangun dan terdapat sedikit tanah kosong yang digunakan untuk taman dan fasilitas pendukung;
- (ii) Terdapat bangunan utama yang merupakan Gedung kampus dengan luas  $\pm 12.000M^2$  (dua belas ribu meter persegi) yang telah selesai dibangun, bangunan pendukung elektrik dan mekanikal seluas  $\pm 200M^2$  (dua ratus meter persegi), serta fasilitas pendukung kampus yaitu, lapangan futsal, lapangan basket, tempat parkir masjid dan kantin.

d. Bukti T-18 s.d Bukti T-26, yaitu Foto-foto Bangunan Utama Kampus, foto keadaan di dalam bangunan serta foto sarana / fasilitas pendukung yang berada di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;



- e. Bukti T-18 s.d Bukti T-26 tersebut dikuatkan dengan keterangan Saksi Saksi Pembanding Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti yang membenarkan adanya foto-foto tersebut di ambil di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi. Bahkan seluruh Saksi yang diajukan oleh Terbanding, yaitu Sdr. Heriyono, Sdr. Teddy Wijaya dan Sdr. Hendro Kusumo juga pernah melihat keadaan bangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul dan membenarkan bukti – bukti foto di atas;
- f. Laporan Hasil Pemeriksaan Setempat yang disampaikan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang juga mencantumkan adanya gambar – gambar foto yang serupa, yang juga menyampaikan pada pokoknya bahwa:
- Kondisi di dalam gedung bangunan utama terdapat ruang auditorium utama, 39 (tiga puluh sembilan) ruang kelas, ruang perpustakaan di lantai 4, 1 (satu) ruang laboratorium komputer *windows* dan 1 (satu) ruang laboratorium komputer *macintosh* yang sudah beroperasi dan telah dipakai untuk perkuliahan sejak bulan September 2019.
- g. Pembanding juga telah melakukan pembayaran dengan total sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) secara tepat waktu sesuai PPJB No. 22 dan telah diterima dan dinikmati oleh Terbanding;
11. Bahwa adapun salah satu diajukannya keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama oleh Pembanding dikarenakan adanya kekeliruan-kekeliruan dan/atau ketidak cermatan dari *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bekasi, yang mempertimbangkan bahwa Pembanding telah melakukan wanprestasi meskipun telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJB No. 22, dengan pertimbangan yang merujuk kepada adanya Gedung-gedung lain (*incasu* Gedung A dan Gedung C) dalam *site plan* dan *IMB* milik Pembanding belum dibangun.
- Secara hukum timbulnya hak dan kewajiban para pihak didasarkan adanya suatu kesepakatan yang telah dicantumkan dalam perjanjian (*incasu* PPJB No. 22), dengan demikian *site plan* dan *IMB* tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk menyatakan bahwa Pembanding telah melakukan wanprestasi. Sedangkan dalam PPJB No. 22 itu sendiri sama sekali tidak menyebutkan adanya berapa Gedung yang harus dibangun oleh Pembanding serta jangka waktunya;



12. Bahwa perlu juga kami jelaskan bahwa *site plan* dan IMB Komplek Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi diterbitkan oleh Instansi yang berwenang jauh setelah PPJB No. 22 ditandatangani oleh Pembanding dengan terbanding. *Site plan* dan IMB merupakan dokumen perijinan yang diajukan dan/atau diproses oleh Pembanding untuk rencana pembangunan jangka Panjang di atas Objek Tanah, yang pelaksanaan pembangunannya disesuaikan dengan kebutuhan jumlah mahasiswa dan jurusan perkuliahan yang akan berkembang di kemudian hari. Sehingga secara hukum *site plan* dan IMB tidak ada keterkaitannya dan tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk menyatakan bahwa Pembanding melakukan wanprestasi;
13. Bahwa Pembanding menolak pertimbangan hukum *judex factie* Pengadilan Negeri Bekasi yang keliru menyatakan Pembanding telah melakukan wanprestasi, karena jika merujuk kepada hak dan kewajiban yang dicantumkan dalam PPJB No. 22 yang telah disepakati oleh Pembanding selaku pembeli dengan Terbanding selaku penjual, maka Pembanding telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana telah dibuktikan melalui rangkaian bukti surat dan keterangan saksi yang dihadirkan Pembanding pada tingkat Pengadilan Negeri, lebih lanjut akan diuraikan lebih lengkap di dalam Memori Banding ini;
14. Bahwa selain itu *Judex Factie* PN Bekasi juga telah mengambil pertimbangan hukum yang tidak memperhatikan kaidah kemanfaatan, keadilan, dan kepastian. Kemanfaatan bagi seluruh mahasiswa/i yang tengah mengenyam pendidikan di Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi, keadilan bagi segenap staf dan dosen Universitas Esa Unggul yang melakukan kewajibannya melaksanakan fungsi tri dharma perguruan tinggi, dan kepastian hukum dari isi PPJB No. 22 yang melalui Putusan PN Bekasi No. 556, justru telah menginjak hak-hak Pembanding untuk membeli sebidang tanah seluas 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi) berdasarkan harga yang telah disepakati secara bersama-sama dengan Terbanding;
15. Bahwa oleh sebab itu, kami mengajukan Pernyataan Permohonan Banding tertanggal 27 Agustus 2020 beserta Memori banding ini agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang arif dan bijaksana dapat melakukan pemeriksaan ulangan terhadap seluruh fakta dan aspek hukum secara menyeluruh dari Putusan PN Bekasi No. 556;



16. Bahwa demikian secara umum mengenai fakta – fakta hukum yang Pemanding uraikan sebagai pembuka Memori Banding ini untuk memberikan gambaran informasi kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat, yang penjelasan lebih lengkapnya akan kami uraikan pada bagian selanjutnya dari Memori Banding ini untuk dapat diterima dan dipertimbangkan dalam menjatuhkan putusan yang memberi kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.

## II. ALASAN-ALASAN DAN URAIAN MEMORI BANDING

17. Bahwa Pemanding dengan ini menyatakan apa yang telah disampaikan oleh Pemanding dalam Jawaban, Duplik, keterangan Saksi, bukti-bukti dan Kesimpulan Pemanding (*dahulu Tergugat*) pada pemeriksaan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Bekasi, secara mutatis mutandis merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Memori Banding Pemanding;

18. Bahwa dalil-dalil Pemanding dalam Memori Banding ini akan diuraikan dalam 2 (dua) bagian atas Pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bekasi yang tertuang dalam Salinan Putusan PN Bekasi No. 556, yaitu:

- a. Alasan-Alasan Atas Pertimbangan Hukum Pengadilan Negeri Bekasi Yang Tepat, Benar dan Disetujui Pemanding;
- b. Alasan-Alasan/Keberatan Pemanding atas pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Bekasi yang keliru dan ditolak oleh Pemanding, karena tidak mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di muka persidangan dan peraturan perundangan yang berlaku;

Adapun dalil-dalil serta alasan Pemanding mengajukan Memori Banding atas Putusan PN Bekasi No. 556 selengkapnya Pemanding uraikan sebagai berikut:

### DALAM KONVENSI

#### A. ALASAN-ALASAN ATAS PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI BEKASI, YANG TEPAT, BENAR DAN DISETUJUI OLEH PEMBANDING

A.1. MAJELIS HAKIM PN BEKASI TELAH TEPAT DALAM MENYATAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI NO. 22 ANTARA PEMBANDING DENGAN TERBANDING SAH DAN MENGIKAT

19. Bahwa Pemanding setuju dan sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Bekasi yang menyatakan PPJB No. 22 yang dibuat dihadapan Notaris Rif'ah Nasution berlaku sah dan mengikat Pemanding dengan



Terbanding, sebagaimana tertuang pada alinea ke (2) Hal. 117 Putusan PN Bekasi No. 556, kami kutip:

*“Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 dibuat berdasarkan kesepakatan bersama antara Penggugat dan Tergugat serta dibuat di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik yaitu Notaris Rif’ah Nasution, maka perjanjian tersebut telah sah dan mengikat serta berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak yang membuatnya.”*

20. Bahwa pertimbangan tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku serta sesuai fakta-fakta berdasarkan bukti – bukti yang terungkap dipersidangan yaitu (Bukti P – 3 / Bukti T - 4), maka dengan demikian hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding harus dipertimbangkan berdasarkan pada PPJB No. 22 beserta segala hak dan kewajiban yang timbul sebagaimana dituangkan secara jelas dan tegas dalam PPJB No. 22 yang berlaku sebagai undang-undang bagi Pembanding dan Terbanding, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak;
21. Bahwa oleh karena pertimbangan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan sesuai fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, maka layak dan patut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan memutus perkara menguatkan pertimbangan hukum tersebut.

A.2 FAKTA PEMBANDING TELAH MEMULAI PEMBANGUNAN GEDUNG KAMPUS UNIVERSITAS ESA UNGGUL DIATAS TANAH BLOK I2-4-5 DAN MEMULAI KEGIATAN AKADEMIK PADA SEPTEMBER 2019 TELAH DIPERTIMBANGKAN SECARA TEPAT DAN CERMAT OLEH MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI BEKASI

22. Bahwa Pembanding setuju dan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim yang telah memeriksa dan membenarkan bukti-bukti surat Terbanding yang menyatakan Pembanding telah melaksanakan pembangunan Gedung kampus Universitas Esa Unggul dan memulai kegiatan akademik pada bulan September 2019, sebagaimana tercantum dalam Putusan PN Bekasi No. 556, halaman 114 alinea 1 dan 2, kami kutip :

*“Menimbang bahwa berdasarkan bukti tulisan bertanda T-27, T-28, T-29, T-29 A, T29B, T-30, T-32, T-32A, berupa foto-foto kegiatan proses belajar mengajar kampus Universitas Esa Unggul serta menurut*



*keterangan saksi Tergugat bernama Nixon Erzed dan Haryanti bahwa “pada bulan September 2019 telah dilaksanakan kegiatan perkuliahan Universitas Esa Unggul di Gedung baru;*

*Menimbang dari berita acara pemeriksaan setempat disebutkan terdapat bangunan utama yang merupakan Gedung kampus dengan luas  $\pm 12.000M^2$  (dua belas ribu meter persegi) yang telah selesai dibangun, bangunan elektrik dan mekanikal seluas  $\pm 200M^2$  (dua ratus meter persegi) serta fasilitas pendukung kampus yaitu lapangan futsal, lapangan basket, tempat parkir, masjid dan kantin. Di sebelah Selatan Gedung utama terdapat bangunan 1 lantai non-permanen/modular yang dipergunakan untuk kegiatan kemahasiswaan. Kondisi di dalam Gedung bangunan utama terdapat ruang auditorium utama, 39 (tiga puluh sembilan) ruang kelas, ruang perpustakaan di lantai 4, 1 (satu) ruang laboratorium komputer windows dan 1 (satu) ruang laboratorium komputer macintosh yang sudah beroperasi dan dipakai sejak bulan September 2019;”*

23. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Bekasi tersebut di atas telah sesuai dengan fakta-fakta berdasarkan bukti – bukti yang terungkap dipersidangan dengan didukung keterangan saksi – saksi serta hasil pemeriksaan setempat Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang, yaitu sebagai berikut :
- a. Bukti T-10 dan Bukti T-10B, yaitu Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018 untuk Persiapan Pembangunan, tertanggal 12 September 2018 dan Surat Perintah Kerja untuk Pembangunan Universitas Esa Unggul Nomor: 001/SPMK/YPKB/KHI/XI/2018, tertanggal 25 November 2018 serta Bukti T-10C s.d Bukti T-10K, mengenai perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga dalam melaksanakan Pembangunan Universitas Esa Unggul;
  - b. Bukti T-18 s.d Bukti T-26, yaitu Foto-foto Bangunan Utama Kampus, foto keadaan di dalam bangunan serta foto sarana / fasilitas pendukung yang berada di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
  - c. Keterangan Saksi Pembanding Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti, dibawah sumpah juga telah menerangkan dimuka persidangan hal – hal sebagai berikut :
    - Pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul telah mulai dilakukan sejak bulan September 2018;



- Acara perayaan *topping off ceremony* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 sebagai perayaan telah selesai tahap konstruksi diketahui dan dihadiri oleh saksi;
- Saksi mengetahui dan mengkonfirmasi Bukti-T-14 s.d. Bukti T-17 adalah benar acara perayaan *topping off* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 tersebut;
- Bahkan Saksi yang diajukan oleh Terbanding, yaitu Sdr. Heriyono dan Sdr. Teddy Wijaya mengetahui adanya kegiatan acara Topping off tersebut di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
- Berdasarkan Bukti T-12, yaitu Surat Undangan Surat Nomor 005/UND-BPP/YPKB/III/2019 tertanggal 22 Juli 2019, turut mengundang Terbanding untuk hadir dalam acara perayaan *topping off*;

Bukti T-18 s.d Bukti T-26 tersebut dikuatkan dengan keterangan Saksi Pembanding Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti yang membenarkan adanya foto-foto tersebut di ambil di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi. Bahkan seluruh Saksi yang diajukan oleh Terbanding, yaitu Sdr. Heriyono, Sdr. Teddy Wijaya dan Sdr. Hendro Kusumo juga pernah melihat keadaan bangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul dan membenarkan bukti – bukti foto di atas;

d. Laporan Hasil Pemeriksaan Setempat yang disampaikan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

- Keadaan di lokasi Objek Tanah telah semua dibangun dan terdapat sedikit tanah kosong yang digunakan untuk taman dan fasilitas pendukung;
- Terdapat bangunan utama yang merupakan Gedung kampus dengan luas  $\pm 12.000M^2$  (dua belas ribu meter persegi) yang telah selesai dibangun, bangunan pendukung elektrik dan mekanikal seluas  $\pm 200M^2$  (dua ratus meter persegi), serta fasilitas pendukung kampus yaitu, lapangan futsal, lapangan basket, tempat parkir masjid dan kantin;
- Kondisi di dalam gedung bangunan utama terdapat ruang auditorium utama, 39 (tiga puluh sembilan) ruang kelas, ruang perpustakaan di lantai 4, 1 (satu) ruang laboratorium komputer windows dan 1 (satu) ruang laboratorium komputer macintosh yang



sudah beroperasi dan telah dipakai untuk perkuliahan sejak bulan September 2019.

24. Bahwa oleh karena pertimbangan tersebut sesuai fakta-fakta berdasarkan bukti – bukti yang terungkap dipersidangan dengan didukung keterangan saksi – saksi serta hasil pemeriksaan setempat, maka layak dan patut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan memutus perkara menguatkan pertimbangan hukum tersebut.

A.3 JUDEX FACTIE PN BEKASI TELAH TEPAT MEMPERTIMBANGKAN BAHWA PEMBANDING TELAH MELAKUKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA TERBANDING DENGAN JUMLAH SEBESAR RP. 24.000.000.000,- (DUA PULUH EMPAT MILYAR RUPIAH) SESUAI DENGAN TAHAPAN PEMBAYARAN BERDASARKAN PPJB No. 22.

25. Bahwa Pembanding setuju dan sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Bekasi yang telah mempertimbangkan pembayaran yang telah dilakukan Pembanding kepada Terbanding sesuai dengan PPJB No. 22 dengan total sejumlah 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah), sebagaimana tercantum dalam halaman 110 alinea 2 dan halaman 111 alinea 1, kami kutip:

*“Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat maupun Tergugat diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut yaitu bahwa pada tanggal 17 November 2014 PT Hasana Damai Putra menawarkan kavling kepada Rektorat Universitas Esa Unggul melalui surat nomor:1035/HDP/MKT/XI/2014 perihal: Penawaran kavling untuk Universitas di Kota Harapan Indah (bukti T-2), selanjutnya, pada tanggal 15 Pebruari 2016, Penggugat dengan Tergugat membuat kesepakatan yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 22 tanggal 15 Pebruari 2016 atas sebidang tanah seluas 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi) yang terletak di Blok I2-4-5 Commercial/Business District, Kota Harapan Indah CBD, Bekasi dengan kesepakatan harga sebesar Rp.135.000.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar rupiah) dan cara pembayarannya secara diangsur yaitu: tanggal 17 Pebruari 2016 booking fee sebesar Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2019 sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2020 sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2021 sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2022 sebesar*



Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2023 sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2024 sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2025 sebesar Rp.19.500.000.000,- (Sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2026 sebesar Rp.19.500.000.000,- (Sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah), tanggal 17 Pebruari 2027 sebesar Rp.19.500.000.000,- (Sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah), dan terakhir tanggal 17 Pebruari 2028 sebesar Rp.19.500.000.000,- (Sembilan belas milyar lima ratus juta rupiah) (Pasal 3) (Bukti P-3, T-4)

“Menimbang, bahwa pada tanggal 17 Februari 2016 Tergugat telah melakukan pembayaran kepada Penggugat dengan menggunakan cek/bilyet giro Bank BRI sebesar Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) (bukti T-5A, T-5B, T-5C, T-5D, T-5E, T-5E), kemudian pada tanggal 15 Februari 2019, Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (bukti T-6B, T-6C), dan pada tanggal 12 Pebruari 2020 Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (bukti T-7B, T-7C)”.

26. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Bekasi tersebut di atas telah sesuai dengan fakta-fakta berdasarkan bukti – bukti yang terungkap dipersidangan, yaitu sebagai berikut:
- Ketentuan Pasal 3 PPJB No. 22 (Bukti P-3 / Bukti T – 4), mengenai tahapan pembayaran dan jangka waktu pembayaran yang dilakukan sampai dengan tanggal 17 Februari 2028;
  - Bukti T-5A s.d. Bukti T-5F, yaitu bukti-bukti pembayaran yang telah dilakukan oleh Pembanding sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam PPJB No. 22, dengan nilai seluruhnya sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah) ; dan
  - Pengakuan Terbanding (dahulu Penggugat) dalam Repliknya tertanggal 18 Juni 2020, halaman 7 angka 11 yang menyatakan bahwa Terbanding tidak mempermasalahkan dan/tidak membantah dalil-dalil Pembanding mengenai kewajiban pembayaran yang telah dilakukan oleh pembanding, yang secara hukum berdasarkan Pasal 1923



KUHPerdata, pengakuan tersebut merupakan bukti atas kebenaran dalil-dalil Pembanding (*dahulu* Tergugat);

27. Bahwa oleh karena pertimbangan tersebut sesuai fakta-fakta berdasarkan bukti – bukti dan pengakuan yang terungkap dipersidangan, maka layak dan patut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan memutus perkara menguatkan pertimbangan hukum tersebut;
  28. Bahwa berdasarkan uraian – uraian pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Bekasi yang telah dipertimbangkan secara tepat dan cermat yang telah Pembanding kemukakan di atas, maka merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa secara hukum Pembanding telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJB No. 22, yaitu ;
    - a. Pembanding telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembangunan kampus universitas esa unggul sebagaimana yang diatur dalam pasal 2 poin ke-(4) dan ke-(5) PPJB No. 22 (Bukti P-3 /Bukti T-4), sehingga dapat digunakan untuk melaksanakan kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sejak Bulan September 2019;
    - b. Pembanding juga telah melakukan kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam PPJB No. 22 dengan nilai total sebesar RP. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah) kepada Terbanding, sehingga dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi undang-undang;
  29. Bahwa menutup Bagian A pada Memori Banding ini, kami mohon perhatian lebih dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat untuk menganalisa Putusan PN Bekasi No. 556 yang telah banyak mengutip bukti surat dan keterangan saksi dari Pembanding didalam pertimbangannya dan membenarkan fakta bahwa Pembanding telah melakukan pembayaran atas biaya pembelian tanah blok I2-4-5, melaksanakan pembangunan Gedung kampus Universitas Esa Unggul, dan memulai kegiatan akademik pada September 2019;
- B. ALASAN-ALASAN/KEBERATAN PEMBANDING ATAS PERTIMBANGAN HUKUM PENGADILAN NEGERI BEKASI, YANG KELIRU, TIDAK CERMAT DAN DITOLAK OLEH PEMBANDING, KARENA TIDAK MEMPERTIMBANGKAN FAKTA-FAKTA YANG TERUNGKAP DIMUKA PERSIDANGAN DAN PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERLAKU**



- B.1 PERTIMBANGAN MAJELIS HAKIM MENGENAI PEMBANDING BERKEWEWAJIBAN MENYELESAIKAN PEMBANGUNAN GEDUNG A, GEDUNG B, DAN GEDUNG C DENGAN MERUJUK KEPADA SITE PLAN DAN IMB MERUPAKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG TIDAK TEPAT DAN TIDAK CERMAT SEHINGGA KELIRU DALAM MENJATUHKAN AMAR PUTUSAN YANG MENYATAKAN PEMBANDING TELAH MELAKUKAN WANPRESTASI
30. Bahwa Pembanding keberatan serta menolak tegas putusan Majelis Hakim PN Bekasi yang memeriksa dan memutus perkara *a-quo* yang pada pokoknya menyatakan Pembanding telah wanprestasi atas PPJB No. 22 dikarenakan adanya bangunan Gedung A dan Gedung C yang belum dilakukan oleh Pembanding, sebagaimana tercantum pada halaman 116 alinea (3) Putusan PN Bekasi No. 556, untuk selengkapnya Pembanding kutip sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa oleh karena pada site plan PT. Aras Kreatif Mandiri dan Surat Izin Mendirikan Bangunan, Tergugat akan membangun 3 (tiga) gedung kampus A, B dan C, yang menurut ketentuan pasal 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 telah dengan tegas menyebutkan bahwa “... Pihak Kedua (Tergugat) akan melaksanakan pembangunan... selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perizinan...sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019...”, dan faktanya sampai sekarang Tergugat baru menyelesaikan pembangunan gedung B saja beserta sarana dan prasarana perkuliahan, sedangkan gedung A dan gedung C belum dibangun, maka Majelis berpendapat bahwa Tergugat sudah melaksanakan apa telah diperjanjikan akan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan yaitu dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019, Tergugat belum membangun gedung A dan gedung C, sehingga perbuatan tergugat tersebut merupakan wanprestasi.”*

*“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Penggugat hanya dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, bahwa Tergugat belum membangun Gedung Kampus A dan C dan selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitum Penggugat;”*

31. Bahwa Majelis Hakim PN Bekasi secara nyata-nyata telah keliru menyatakan Pembanding telah melakukan wanprestasi karena tidak



menyelesaikan Gedung A, Gedung B, dan Gedung C sebagaimana tercantum pada *site plan* dan IMB Pembanding pada tahun 2019, karena secara yuridis hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding harus dipertimbangkan berdasarkan hak dan kewajiban yang timbul sebagaimana dituangkan secara jelas dan tegas dalam PPJB No. 22 yang berlaku sebagai undang-undang bagi Pembanding dan Terbanding, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1338 KUHPerdara yang pada pokoknya menyatakan bahwa Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi para pihak;

32. Bahwa adapun yang menjadi kewajiban Pembanding yang tercantum dalam PPJB No. 22 adalah melaksanakan pembangunan gedung kampus Universitas Esa Unggul, sarana prasarana dan melaksanakan kegiatan operasional serta melaksanakan kegiatan akademik selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perizinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan bulan September 2019 sebagaimana diatur pada Pasal 2 Poin ke-4 (empat) dan Poin ke-5 (lima) PPJB No. 22, untuk selengkapnya Pembanding kutip sebagai berikut:

Pasal 2 Poin ke-(4) PPJB No. 22:

*“Pihak kedua wajib membangun/mendirikan kompleks Kampus Universitas Esa Unggul serta sarana pendukungnya diatas tanah tersebut.....dst.”*

Pasal 2 Poin ke-(5) PPJB No. 22:

*“Pihak kedua akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019 (dua ribu Sembilan belas) dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019 (dua ribu Sembilan belas).”*

33. Bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 2 Poin ke-4 (empat) dan Poin ke-5 (lima) PPJB No. 22 tersebut di atas, maka secara hukum yang menjadi kewajiban Pembanding adalah akan melaksanakan pembangunan gedung kampus Universitas Esa Unggul sejak semua perizinan yang berkaitan dengan pembangunan telah selesai dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019;
34. Bahwa selain itu Majelis Hakim juga kurang cermat dan teliti dalam mempertimbangkan PPJB No. 22, karena fakta hukum tidak ada satupun



kewajiban bagi Pembanding dalam PPJB No. 22 untuk menyelesaikan Pembangunan Gedung A, Gedung B dan Gedung C dan/atau seluruh Gedung dengan jangka waktu sampai dengan bulan September 2019;

35. Bahwa mengenai Bukti P-4, yaitu *fotokopi Site Plan* milik Pembanding merupakan rencana pembangunan jangka panjang dari kompleks Kampus Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah yang akan dilaksanakan pembangunannya secara berkelanjutan serta sepihak oleh Pembanding. Sedangkan Bukti T-8, yaitu Izin Mendirikan Bangunan ("IMB") tertanggal 2 Februari 2018, adalah dokumen perizinan yang diterbitkan oleh instansi berwenang, yang memberikan hak kepada Pembanding untuk membangun bangunan baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif pendirian bangunan pada suatu daerah atas dasar permohonan yang juga diajukan secara sepihak oleh Pembanding;

Sangat tidak tepat dan keliru apabila bukti-bukti sepihak milik Pembanding tiba-tiba dijadikan dasar hukum dan/atau dasar pertimbangan oleh Majelis Hakim PN Bekasi untuk menyatakan bahwa Pembanding telah melakukan wanprestasi. Secara hukum Bukti P-4 dan Bukti T-8 bukanlah dasar perikatan yang dibuat dan disepakati oleh Pembanding dengan Terbanding dan bukanlah merupakan bagian dan atau satu kesatuan dan/atau lampiran dari PPJB No. 22 yang dibuat oleh Pembanding dengan Terbanding pada tanggal 15 Februari 2016, sehingga tidak menimbulkan kewajiban Pembanding terhadap Terbanding, mengingat perikatan antara Pembanding dengan Terbanding adalah PPJB No. 22;

36. Bahwa terkait Bukti P-4 Terbanding berupa *Fotokopi Site Plan*, Majelis Hakim PN Bekasi tidak memperhatikan keabsahan bukti terbanding yang berupa fotocopy yang tidak pernah ditunjukkan keasliannya didalam persidangan;
37. Bahwa beberapa yurisprudensi dalam peradilan di Indonesia menyatakan bukti surat dalam fotokopi yang tidak pernah diperlihatkan salinan suratnya tidak sah sebagai alat bukti. Beberapa yurisprudensi terkait adalah sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 3609 K/Pdt/1985, tanggal 9 Desember 1987  
(surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti);
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 7011 K/Sip/1974, tanggal 14 April 1976



(putusan yang didasarkan pada surat bukti fotokopi-fotokopi tidaklah sah karena surat bukti fotokopi-fotokopi tersebut dinyatakan sama dengan aslinya, sedang terdapat di antaranya perbedaan yang penting secara substansial dengan demikian judex facti telah memutus perkara berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah); dan

c. Putusan Mahkamah Agung No. 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1988

(bukti fotokopi kuitansi tanpa diperlihatkan aslinya serta tidak dikuatkan oleh keterangan saksi atau alat bukti lain, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan).

38. Bahwa memperhatikan ketentuan dan yurisprudensi tersebut di atas, Majelis Hakim PN Bekasi telah melanggar ketentuan hukum pembuktian alat bukti surat karena telah mempertimbangkan Bukti P-4 berupa fotokopi *site plan* yang tidak pernah diperlihatkan aslinya sehingga judex facti pengadilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan atas berdasarkan pertimbangan hukum atas bukti yang tidak sah;

39. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga kurang cermat dan keliru dalam mempertimbangkan keterangan Saksi Sdr. Nixon Erzed dan Bukti T-11 yaitu Notulen Rapat antara Universitas Esa Unggul yang diwakili oleh Ibu Suryanti dengan dan Damai Putra Grup pada tanggal 6 Mei 2019, yang kemudian dikaitkan dengan adanya kewajiban pembangunan Gedung A, Gedung B dan Gedung C, berdasarkan fakta-fakta sebagai berikut :

a. Tidak ada satupun dalil-dalil Penggugat / Terbanding dalam gugatan maupun replik yang mendalilkan bahwa wanprestasi dalam perkara *aquo* diakibatkan tidak dibangunnya Gedung A dan Gedung B oleh Pemanding di kompleks Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;

b. Sdr. Nixon Erzed menerangkan di dalam Komplek Kampus Universitas Esa Unggul rencananya akan dibangun pula gedung A dan Gedung C selain dari bangunan Gedung B yang saat ini telah selesai dibangun dan digunakan untuk kegiatan akademik sejak bulan September 2019. Namun Demikian pembangunan tersebut tidak diketahui kapan akan dibangun karena menyesuaikan dengan kebutuhan ruang kelas berdasarkan kapasitas mahasiswa Esa Unggul Kota Harapan Indah;

c. Selain itu saksi juga tidak mengetahui permasalahan hukum dalam PPJB No. 22 antara Pemanding dengan Terbanding dalam perkara



*aquo*, sehingga tidak dapat dikaitkan dengan kewajiban – kewajiban yang timbul berdasarkan PPJB No. 22 tersebut;

- d. Mengenai pernyataan dari Ibu Suryanti yang menerangkan bahwa Universitas Esa Unggul dapat beroperasi pada Bulan September di Tower 2, pernyataan tersebut merupakan itikad baik yang bersifat menginformasikan / pemberitahuan kepada Cipta Damai Putra Grup dan/atau Terbanding mengenai perkembangan dan rencana dimulainya kegiatan operasional di Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;

Fakta – fakta tersebut secara yuridis juga tidak dapat dijadikan dasar dan/atau pertimbangan hukum akan adanya suatu kewajiban bagi Pembanding untuk membangun dan/atau menyelesaikan seluruh bangunan Gedung berdasarkan rencana dari Pembanding sendiri, mengingat yang berlaku sebagai undang – undang bagi Pembanding dan Terbanding adalah PPJB No. 22;

40. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas terbukti secara hukum bahwa pertimbangan Majelis Hakim mengenai pembanding berkewajiban menyelesaikan pembangunan gedung A, gedung B, dan gedung C dengan merujuk kepada *site plan* dan IMB merupakan suatu pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak cermat sehingga keliru dalam menjatuhkan amar putusan yang menyatakan pembanding telah melakukan wanprestasi. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat menerima dan mengabulkan permohonan banding Pembanding serta membatalkan putusan PN Bekasi No. 556;

**B.2 PEMBANDING TIDAK DAPAT DINYATAKAN WANPRESTASI TERHADAP PPJB NO.22 KARENA PEMBANDING TELAH MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MELAKUKAN PEMBANGUNAN KAMPUS UNIVERSITAS ESA UNGGUL SEBAGAIMANA YANG DIATUR DALAM PASAL 2 POIN KE-(4) DAN KE-(5) PPJB NO. 22 SERTA MEMULAI KEGIATAN AKADEMIK DI KAMPUS UNIVERSITAS ESA UNGGUL SEJAK BULAN SEPTEMBER 2019**

41. Bahwa Majelis Hakim PN Bekasi telah salah, keliru, serta tidak cermat dalam memutus perkara *a-quo* yang pada pertimbangan hukumnya sebagaimana terdapat pada Hal. 118 alinea 3 Putusan PN Bekasi No. 556, untuk selengkapnya Pembanding kutip sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa oleh karena di dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat tersebut ternyata Tergugat tidak memenuhi kesepakatan yang telah dibuatnya dengan Penggugat... dst.”*



42. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan dan diuraikan diatas, kewajiban Pembanding secara hukum haruslah dipertimbangkan berdasarkan kesepakatan yang telah disepakati antara Pembanding dengan Terbanding, yaitu PPJB No. 22, khususnya mengenai pelaksanaan pembangunan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal (2) poin ke-(4) dan ke-(5) PPJB No. 22, yang pada pokoknya kewajiban terbanding adalah:
- Akan Melaksanakan Pembangunan Universitas Esa Unggul sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai sampai dengan tahun 2019; dan
  - Melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019.
43. Bahwa faktanya kewajiban Pembanding untuk melaksanakan pembangunan Universitas Esa Unggul telah dilaksanakan sejak bulan September 2018 dan tidak melewati jangka waktu yang ditetapkan dalam PPJB No. 22 berdasarkan fakta-fakta yang diperoleh berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi yang terungkap di persidangan sebagai berikut
- Bukti T-10 dan Bukti T-10B, yaitu Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018 untuk Persiapan Pembangunan, tertanggal 12 September 2018 dan Surat Perintah Kerja untuk Pembangunan Universitas Esa Unggul Nomor: 001/SPMK/YPKB/KHI/XI/2018, tertanggal 25 November 2018 serta Bukti T-10C s.d Bukti T-10K, mengenai perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga dalam melaksanakan Pembangunan Universitas Esa Unggul;
  - Bukti T-18 s.d Bukti T-26, yaitu Foto-foto Bangunan Utama Kampus, foto keadaan di dalam bangunan serta foto sarana / fasilitas pendukung yang berada di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
  - Keterangan Saksi Pembanding Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti, dibawah sumpah juga telah menerangkan dimuka persidangan hal – hal sebagai berikut :
    - Pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul telah mulai dilakukan sejak bulan September 2018;
    - Acara perayaan *topping off ceremony* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 sebagai perayaan telah selesai tahap konstruksi diketahui dan dihadiri oleh saksi;
    - Saksi mengetahui dan mengkonfirmasi Bukti-T-14 s.d. Bukti T-17 adalah benar acara perayaan *topping off* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 tersebut;



- Bahkan Saksi yang diajukan oleh Terbanding, yaitu Sdr. Heriyono dan Sdr. Teddy Wijaya mengetahui adanya kegiatan acara Topping off tersebut di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
- Berdasarkan Bukti T-12, yaitu Surat Undangan Surat Nomor 005/UND-BPP/YPKB/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019, turut mengundang Terbanding untuk hadir dalam acara perayaan *topping off*;

Bukti T-18 s.d Bukti T-26 tersebut dikuatkan dengan keterangan Saksi Pemanding Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti yang membenarkan adanya foto-foto tersebut di ambil di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi. Bahkan seluruh Saksi yang diajukan oleh Terbanding, yaitu Sdr. Heriyono, Sdr. Teddy Wijaya dan Sdr. Hendro Kusumo juga pernah melihat keadaan bangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul dan membenarkan bukti – bukti foto di atas;

d. Laporan Hasil Pemeriksaan Setempat yang disampaikan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

- Keadaan di lokasi Objek Tanah telah semua dibangun dan terdapat sedikit tanah kosong yang digunakan untuk taman dan fasilitas pendukung;
- Terdapat bangunan utama yang merupakan Gedung kampus dengan luas  $\pm 12.000M^2$  (dua belas ribu meter persegi) yang telah selesai dibangun, bangunan pendukung elektrik dan mekanikal seluas  $\pm 200M^2$  (dua ratus meter persegi), serta fasilitas pendukung kampus yaitu, lapangan futsal, lapangan basket, tempat parkir masjid dan kantin;
- Kondisi di dalam gedung bangunan utama terdapat ruang auditorium utama, 39 (tiga puluh sembilan) ruang kelas, ruang perpustakaan di lantai 4, 1 (satu) ruang laboratorium komputer windows dan 1 (satu) ruang laboratorium komputer macintosh yang sudah beroperasi dan telah dipakai untuk perkuliahan sejak bulan September 2019.

44. Bahwa berdasarkan fakta – fakta tersebut terbukti bahwa Pemanding telah melaksanakan kewajiban-kewajiban yang timbul berdasarkan PPJB No. 22 yang disepakati, sehingga secara hukum Terbanding (*dahulu*



*Penggugat*) tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya mengenai perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pemanding.

Oleh karena itu Pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan bahwa Pemanding tidak memenuhi kesepakatan merupakan suatu pertimbangan hukum yang tidak tepat dan tidak cermat sehingga keliru dalam menjatuhkan amar putusan yang menyatakan pemanding telah melakukan wanprestasi. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat menerima dan mengabulkan permohonan banding Pemanding serta membatalkan putusan PN Bekasi No. 556;

**B.3 MAJELIS HAKIM TIDAK / KURANG MEMPERTIMBANGKAN FAKTA HUKUM SECARA CERMAT DAN UTUH MENGENAI KEWAJIBAN PEMBAYARAN PEMBANDING SAMPAI DENGAN TAHUN 2028 DAN HAK PEMBANDING UNTUK TETAP DAPAT MELAKUKAN PEMBANGUNAN MESKIPUN TELAH MELEWATI TAHUN 2028 (JANGKA WAKTU PEMBAYARAN)**

45. Bahwa kami memohon perhatian lebih Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang arif dan bijaksana, untuk mencermati Pasal 3 dan Pasal 5 dari PPJB No. 22, yang merupakan suatu kesepakatan antara Pemanding selaku Pembeli dan Terbanding selaku pemilik atas Objek Tanah yang terletak di Blok I2-4-5 Commercial/Business District, Kota Harapan Indah CBD Master Plan seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) ("Tanah Bekasi Blok I2-4-5"), kami kutip sebagai berikut:

Pasal 3 PPJB No. 22:

*"Para Pihak sepakat bahwa harga jual beli tersebut sebesar Rp. 135.000.000.000,- (seratus tiga puluh lima milyar Rupiah), yang mana harga tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN);*

*Para Pihak sepakat bahwa pembayaran akan dilakukan dengan cara dan syarat-syarat sebagai berikut:*

- *Pembayaran booking fee sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) paling lambat tanggal 17-02-2016 (tujuh belas Februari dua ribu enam belas);*
- *.....*
- *.....*
- *Pembayaran tahun 2028 sebesar (dua ribu dua puluh delapan) Rp. 19.500.000.000,- (sembilan belas milyar lima ratus juta Rupiah) paling lambat tanggal 17-02-2028 (tujuh belas Februari dua ribu dua puluh delapan)."*

Pasal 5 PPJB No. 22:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Para Pihak sepakat untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh pihak pertama setelah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:

- a. ....
- b. ....
- c. Pihak kedua telah memulai pembangunan di atas tanah serta memiliki IMB dan/atau ijin-ijin atas bangunan tersebut;
- d. Para pihak telah melunasi seluruh biaya-biaya atau pajak-pajak yang ada (jika ada)".

46. Bahwa dengan merujuk pada ketentuan yang secara tegas disebutkan dalam PPJB tersebut, maka antara Pembanding dengan Terbanding akan melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli apabila :

- a. Pembanding telah melakukan kewajiban pembayaran yang berdasarkan ketentuan pasal 3 PPJB No. 22, jangka waktu pembayaran tersebut sampai dengan tahun 2028 dengan perincian;

Jatuh Tempo Pembayaran	Jumlah Pembayaran	Keterangan
Pada saat penandatanganan MOU 2016	Rp. 7.500.000.000,-	Telah dibayar Pembanding
Februari 2019	Rp. 8.250.000.000,-	Telah dibayar Pembanding
Februari 2020	Rp. 8.250.000.000,-	Telah dibayar Pembanding
Februari 2021	Rp. 8.250.000.000,-	Belum jatuh tempo
Februari 2022	Rp. 8.250.000.000,-	Belum jatuh tempo
Februari 2023	Rp. 8.250.000.000,-	Belum jatuh tempo
Februari 2024	Rp. 8.250.000.000,-	Belum jatuh tempo
Februari 2025	Rp. 19.500.000.000,-	Belum jatuh tempo
Februari 2026	Rp. 19.500.000.000,-	Belum jatuh tempo
Februari 2027	Rp. 19.500.000.000,-	Belum jatuh tempo
Februari 2028	Rp. 19.500.000.000,-	Belum jatuh tempo
Total Pembayaran	Rp. 135.000.000.000,-	

- b. Pembanding telah memulai pembangunan di atas tanah serta memiliki IMB dan/atau ijin-ijin atas bangunan tersebut;



47. Bahwa dengan kerangka berpikir yang logis dan sederhana, Pembanding yang memiliki jangka waktu pembayaran sampai dengan tahun 2028 tentu masih dapat menandatangani dan melangsungkan Akta Jual Beli selama Pembanding telah memulai pembangunan di atas Objek tanah sesuai dengan isi dan maksud dari ketentuan PPJB No. 22 tersebut, BUKAN menyelesaikan seluruh pembangunan pada bulan September 2019 sebagaimana didalilkan oleh Terbanding;
48. Secara hukum Pembanding memiliki ruang /hak dalam PPJB No. 22 untuk melanjutkan pembangunan meskipun telah melewati jangka waktu pembayaran pada tahun 2028 dan menandatangani Akta Jual – Beli dengan Terbanding selama Pembanding telah memulai pembangunan, sebaliknya dalil – dalil Terbanding dalam gugatannya yang menyatakan bahwa kewajiban Pembanding adalah menyelesaikan seluruh pembangunan pada tahun 2019 sangatlah tidak relevan dan tidak memiliki dasar hukum yang jelas;
49. Bahwa jika dicermati dan dipertimbangkan secara tepat dan bijaksana serta secara utuh dan menyeluruh terhadap isi dan ketentuan yang dicantumkan dalam PPJB No. 22, kewajiban Pembanding adalah melakukan pembayaran harga atas objek tanah sesuai dengan cara yang telah disepakati dan tetap memiliki hak untuk tetap dapat melaksanakan pembangunan meskipun pembayaran telah selesai pada tahun 2028 dan dilaksanakan Akta Jual – Beli antara Pembanding dengan terbanding dengan syarat telah dimulainya pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul, sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya yang berlaku dan telah menjadi kebiasaan di masyarakat. Hal ini juga secara tegas diakui oleh Terbanding dalam Gugatannya halaman 2 angka 3, kami kutip;
- “3. Bahwa salah satu bentuk usaha yang dilakukan Penggugat (Terbanding) adalah menjual tanah milik Penggugat untuk dibeli pihak lain yang berminat untuk selanjutnya didirikan bangunan untuk kepentingan usaha pembeli (incasu : Pembanding)”*
50. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas secara jelas dan terang benderang dalam PPJB No. 22 kewajiban Pembanding bukanlah menyelesaikan seluruh pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi pada bulan September 2019 karena hal tersebut merupakan hak dan kepentingan dari Pembanding dan ketentuan ini tidak dan/atau kurang dipertimbangkan secara cermat, utuh serta



menyeluruh oleh Majelis Hakim PN Bekasi sehingga mengakibatkan putusan yang dijatuhkan menjadi keliru dan mencederai asas keadilan. Oleh karena itu sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat menerima dan mengabulkan permohonan banding Pembanding serta membatalkan putusan PN Bekasi No. 556;

C. SECARA HUKUM PEMBANDING TIDAK DAPAT DINYATAKAN WANPRESTASI TERHADAP PPJB NO. 22 KARENA PEMBANDING TELAH MELAKSANAKAN SELURUH KEWAJIBANNYA SERTA TIDAK ADA PERBUATAN PEMBANDING YANG BERTENTANGAN DENGAN KETENTUAN PPJB NO. 22 SEHINGGA PPJB NO. 22 TETAP BERLAKU DAN MENGIKAT BAGI PARA PIHAK

51. Bahwa dari uraian-uraian pada bagian A dan B di atas, yang secara jelas telah membuktikan bahwa Pembanding telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai berikut :

- a. Pembanding tidak melakukan wanprestasi terhadap PPJB No.22 karena Pembanding telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembangunan kampus Universitas Esa Unggul sebagaimana yang diatur dalam pasal 2 poin ke-(4) dan ke-(5) PPJB No. 22 ;
- b. Dalam PPJB No. 22 sama sekali tidak terdapat kewajiban untuk menyelesaikan seluruh bangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi sesuai *site plan* selambat-lambatnya sampai dengan bulan September 2019
- c. Pembanding telah mendapatkan perijinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan dan melaksanakan kegiatan akademik (belajar-mengajar); dan
- d. Kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019;
- e. Pembanding juga telah melakukan kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam PPJB No. 22 dengan nilai total sebesar RP. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) kepada Terbanding, sehingga dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi undang-undang.



Sehingga Pembanding yang telah melaksanakan seluruh kewajiban sesuai dengan PPJB No. 22 tersebut, tidak dapat dinyatakan lalai/melanggar (wanprestasi) atas PPJB No. 22;

52. Bahwa secara hukum salah satu syarat wanprestasi adalah adanya kelalaian berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perikatan yang telah disepakati oleh para pihak atau telah lewatnya suatu kewajiban berdasarkan waktu yang telah ditentukan dalam perikatan itu sendiri. Hal ini secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 1238 Jo. Pasal 1243 KUHPerdara, yang selengkapnya Pembanding kutip sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPerdara

*“Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

Pasal 1243 KUHPerdara

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan”*

53. Bahwa dengan tidak adanya wanprestasi yang telah dilakukan oleh Pembanding sebagaimana telah Pembanding jelaskan pada bagian A dan B di atas, maka PPJB No. 22 telah mengikat secara hukum serta berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Secara hukum persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali terkecuali atas kesepakatan oleh kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang selengkapnya Pembanding kutip sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPerdara

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*



54. Berdasarkan seluruh fakta fakta hukum yang diperoleh dari bukti-bukti, saksi-saksi, dan Pemeriksaan setempat yang terungkap di persidangan serta merujuk kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana telah Pembanding uraikan diatas, maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa serta menjatuhkan putusan dalam perkara a-quo untuk menerima, mengabulkan permohonan banding Pembanding, membatalkan putusan PN Bekasi No. 556, serta mengadili sendiri dengan menolak gugatan Terbanding untuk seluruhnya berikut segala akibat hukumnya;
- D. MAJELIS HAKIM PN BEKASI LALAI MEMPERHATIKAN FAKTA BAHWA TERBANDING MEMILIKI ITIKAD BURUK UNTUK MENGUBAH PPJB NO. 22 SECARA SEPIHAK DEMI KEUNTUNGAN SENDIRI
55. Bahwa Majelis Hakim PN Bekasi tidak memperhatikan anasir dan fakta sosial yang terjadi di balik timbulnya permasalahan ini yang disebabkan Terbanding bermaksud untuk mengubah isi PPJB No. 22 secara sepihak tanpa memperhatikan kepentingan Pembanding yang telah melaksanakan isi PPJB No. 22 sejak ditandatanganinya perjanjian *a-quo*;
56. Bahwa itikad buruk Terbanding yang bermaksud untuk mengubah isi PPJB No. 22 secara sepihak dapat dilihat pada Bukti T-11, yaitu *Minutes of Meeting* (Berita Acara Rapat) antara pihak Damai Putra Group dan Universitas Esa Unggul pada Senin, 6 Mei 2019, bertempat di Ruang Meeting Lt. 3 Kantor Damai Putra Group (DPG) yang membuktikan Terbanding mengajukan adendum untuk mengurangi lahan yang dijualnya kepada Pembanding dan menaikkan harga jual objek tanah;
57. Bahwa kami memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung dapat melihat pangkal permasalahan ini secara holistik karena upaya untuk merubah isi PPJB No. 22 justru diinisiasi oleh Terbanding, hal ini terbukti ketika Terbanding secara sepihak bermaksud merubah isi PPJB No. 22, untuk mengambil kembali sebagian luas lahan yang telah disepakati dalam PPJB No. 22, dengan cara meminta agar Pembanding melakukan Adendum terhadap PPJB No. 22;
58. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPer yang telah dikutip sebelumnya, suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan kecuali atas kesepakatan para pihak. Sehingga pada dasarnya, upaya Terbanding untuk mengubah isi PPJB No. 22 telah melanggar ketentuan dan asas hukum didalam hukum perdata;



59. Bahwa selain itu, berdasarkan Bukti T-5A s.d. Bukti T- 7B serta Bukti T-38 s.d Bukti T.43A merupakan bukti-bukti pembayaran harga beli dan biaya investasi yang telah dikeluarkan Pembanding dalam melaksanakan pembangunan dan kegiatan akademik Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi dimana total biaya yang dikeluarkan adalah sejumlah Rp. 178.910.297.238,- (seratus tujuh puluh delapan milyar sembilan ratus sepuluh juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh delapan Rupiah).
60. Bahwa untuk melengkapi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yang Mulia, kami mengutip doktrin dari Suharnoko dalam Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus cet. IX, 2015, Kencana Prenada, hlm. 13 mengenai *promissory estoppel* yang kami kutip sebagai berikut:
- “Promissory estoppel salah satu doktrin hukum yang mencegah seseorang untuk menarik kembali janjinya dalam hal pihak yang menerima janji karena kepercayaannya terhadap janji tersebut telah melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu, sehingga dia akan menderita kerugian jika pihak yang memberi janji diperkenankan untuk menarik janjinya”.*
61. Bahwa demi hukum, tindakan Terbanding dan amar Putusan PN Bekasi No. 556 sangat mencederai rasa keadilan Pembanding serta sangat merugikan Pembanding jika PPJB No. 22 tersebut dibatalkan atau dinyatakan tidak berlaku mengingat betapa besarnya biaya materiil yang telah dikeluarkan Pembanding untuk membangun gedung Kampus Universitas Esa Unggul di atas lahan tanah yang dijanjikan oleh Terbanding sehingga sangatlah wajar dan beralasan agar Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yang Mulia untuk menerima permohonan banding dari Pembanding dan membatalkan Putusan PN Bekasi No. 556 beserta seluruh akibat hukumnya.
62. Bahwa mengutip pendapat Yahya Harahap dalam *Kekuasaan Pengadilan Tinggi dan Proses Pemeriksaan Perkara Perdata dalam Tingkat Banding*, 2006, Sinar Grafika:Jakarta, Hal. 149. Bila masalah yang disengketakan terdapat ketentuannya dalam hukum positif atau peraturan lain maka penyelesaian sengketa itu tunduk pada ketentuan peraturan yang berlaku. Dalam hal yang demikian, Hakim tidak boleh mengambil putusan yang menyimpangi ketentuan peraturan tersebut sesuai asas ketentuan undang-undang harus diutamakan dan diunggulkan/statute law must prevail;



63. Bahwa Pasal 1338 KUHPdata juga telah menetapkan apabila sebuah perjanjian yang pembuatannya memenuhi syarat sah perjanjian dan disepakati oleh kedua pihak, maka perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang yang mengikat bagi pembuatnya
64. Bahwa mengingat ketentuan dan asas hukum tersebut di atas, sikap dan tindakan Majelis Hakim PN Bekasi yang mengacu kepada *site plan* dan IMB untuk menentukan Terbanding melakukan wanprestasi tidak dapat dibenarkan dan telah menyimpangi isi PPJB No. 22 yang didalamnya termuat hak dan kewajiban serta keadaan-keadaan untuk dapat dinyatakan telah terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak;
65. Bahwa sikap dan tindakan Majelis Hakim PN Bekasi yang mempertimbangkan *site plan* dan IMB sebagai dasar adanya wanprestasi Pembanding atas PPJB No. 22, nyata-nyata keliru dalam menerapkan suatu kaidah hukum dalam perkara *aquo*, karena secara yuridis hubungan hukum antara Pembanding dengan Terbanding bukanlah berdasarkan *siteplan* dan/atau IMB, melainkan PPJB No. 22 beserta segala hak dan kewajiban yang timbul sebagaimana yang tertuang didalamnya;
66. Bahwa berdasarkan ketentuan peraturan dan asas hukum yang telah kami uraikan di atas, Pembanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa perkara ini untuk menerima permohonan banding dari Pembanding, membatalkan Putusan PN Bekasi No. 556, dan mengadili sendiri perkara ini menggunakan pertimbangan hukum yang Pembanding uraikan demi terciptanya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum bagi Pembanding;

#### DALAM REKONVENSI

67. Bahwa untuk menghindari pengulangan yang tidak diperlukan, Pembanding memohon agar uraian fakta-fakta yang telah dikemukakan pada bagian Konvensi di atas dianggap sebagai satu kesatuan yang mutatis mutandis dengan Memori Banding dalam perkara *a-quo*;
68. Bahwa diajukannya Gugatan Rekonvensi oleh Pembanding/dahulu sebagai Penggugat Rekonvensi terhadap Terbanding/Tergugat Rekonvensi dalam peradilan tingkat pertama adalah meminta agar PPJB No. 22 yang disepakati oleh Pembanding dengan Terbanding dinyatakan sah dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak;
69. Bahwa dari fakta-fakta berdasarkan bukti-bukti serta saksi-saksi yang terungkap dimuka persidangan pada tingkat pertama, terbukti bahwa



seluruh dalil Pembanding yang meminta PPJB No. 22 untuk dinyatakan sah dan mengikat telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang arif dan bijaksana menerima dan mengabulkan dalil-dalil Pembanding untuk seluruhnya sebagai berikut:

A. MAJELIS HAKIM PERKARA NO. 556/PDT.G/2019/PN.BKS KELIRU DAN TIDAK CERMAT DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM PADA BAGIAN REKONVENSİ KARENA TIDAK SESUAI DENGAN BUKTI-BUKTI DAN FAKTA YANG TERUNGKAP DI PERSIDANGAN

70. Pembanding menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Perkara No.556/Pdt.G/2019/PN.Bks pada bagian Rekonvensi halaman 122 s.d 123 yang pada intinya menyatakan Gugatan Rekonvensi Pembanding sudah sepatutnya untuk ditolak seluruhnya;

71. Bahwa sebagaimana Pembanding jelaskan sebelumnya, antara Pembanding dan Terbanding telah menandatangani PPJB No.22 dimana keduanya sepakat untuk melakukan pengikatan jual beli atas Tanah Bekasi Blok I2-4-5 seluas 30.000 m2 (tiga puluh ribu meter persegi) berikut segala sesuatu yang baik sekarang maupun di kemudian hari yang terdapat pada Tanah Bekasi Blok I2-4-5 sebagaimana diatur dalam alinea 2 Halaman 5 PPJB No. 22;

72. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2 poin ke-(4) dan ke-(5) PPJB No. 22, Pembanding dan Terbanding sepakat untuk membangun kompleks Kampus Universitas Esa Unggul dimana pihak pertama incasu Terbanding berkewajiban untuk menyiapkan Tanah Bekasi Blok I2-4-5 agar pihak kedua incasu Pembanding dapat melakukan pembangunan Gedung Kampus Esa Unggul dalam Waktu 2 (dua) tahun terhitung sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019 sehingga kegiatan akademik sudah dilaksanakan pada bulan September 2019, untuk lebih jelasnya kami kutip sebagai berikut:

Pasal 2 Poin ke-(4) PPJB No. 22

*"Pihak kedua wajib membangun/mendirikan kompleks Kampus Universitas Esa Unggul serta sarana pendukungnya diatas tanah tersebut.....dst"*

Pasal 2 Poin ke-(5) PPJB No. 22



*"Pihak kedua akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019 (dua ribu Sembilan belas) dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019 (dua ribu Sembilan belas)"*

Dengan merujuk pada isi dan ketentuan pasal di atas, maka dapat dipahami bahwa yang menjadi kewajiban Pembanding berdasarkan PPJB No. 22 adalah sebagai berikut:

- a. Akan Melaksanakan Pembangunan Universitas Esa Unggul sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai sampai dengan tahun 2019; dan
- b. Melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019.

73. Bahwa faktanya Pembanding telah melaksanakan pembangunan Universitas Esa Unggul sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai sampai dengan tahun 2019 dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019. Fakta-fakta tersebut diperoleh berdasarkan bukti-bukti dan keterangan saksi sebagai berikut:

- a. Bulan September 2018 Pembanding telah memulai persiapan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul dengan menunjuk PT Jatikarya sebagai kontraktor, berdasarkan Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018 tanggal 12 September 2018 (Bukti T-10A);
- b. Bulan November 2018 telah dimulai pelaksanaan pembangunan gedung Kampus Universitas Esa Unggul berdasarkan Surat Perintah Mulai Kerja Nomor: 001/SPMK/YPKB/KHI/XI/2018, tertanggal 25 November 2018, dengan menunjuk PT Tetra Konstruksindo selaku Kontraktor dengan nilai proyek sebesar Rp 106.000.000.000,- (seratus enam milyar rupiah) ("SPK 2018") (BUKTI T-10B);
- c. Bulan Juli 2019 Pembangunan konstruksi Gedung Universitas Esa unggul yang dimulai pelaksanaannya sejak bulan September 2018 telah selesai. Selesaiannya pembangunan konstruksi Gedung dirayakan dengan acara *topping off ceremony*, dalam acara tersebut Yayasan Kemala selaku pihak yang mengelola Kampus Universitas Esa Unggul mengundang Terbanding untuk dapat menghadiri acara *Topping off ceremony* pada tanggal 24 Juli 2019 melalui Surat Nomor 005/UND-



BPP/YPKB/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019 (“Surat 24 Juli 2019”)  
(Bukti-T-14 s.d. Bukti T-17);

d. Keterangan Saksi Pembanding Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti, di bawah sumpah juga telah menerangkan dimuka persidangan hal – hal sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul telah mulai dilakukan sejak bulan September 2018;
2. Acara perayaan *topping off ceremony* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 sebagai perayaan telah selesai tahap konstruksi diketahui dan dihadiri oleh saksi;
3. Saksi mengetahui dan mengkonfirmasi Bukti-T-14 s.d. Bukti T-17 adalah benar acara perayaan *topping off* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 tersebut;
4. Bahkan Saksi yang diajukan oleh Terbanding, yaitu Sdr. Heriyono dan Sdr. Teddy Wijaya mengetahui adanya kegiatan acara Topping off tersebut di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
5. Berdasarkan Bukti T-12, yaitu Surat Undangan Surat Nomor 005/UND-BPP/YPKB/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019, turut mengundang Terbanding untuk hadir dalam acara perayaan *topping off*,

e. Laporan Hasil Pemeriksaan Setempat yang disampaikan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:

- i. Keadaan di lokasi Objek Tanah telah semua dibangun dan terdapat sedikit tanah kosong yang digunakan untuk taman dan fasilitas pendukung;
- ii. Terdapat bangunan utama yang merupakan Gedung kampus dengan luas  $\pm 12.000$  M2 (dua belas ribu meter persegi) yang telah selesai dibangun, bangunan pendukung elektrik dan mekanikal seluas  $\pm 200$ M2 (dua ratus meter persegi), serta fasilitas pendukung kampus yaitu, lapangan futsal, lapangan basket, tempat parkir masjid dan kantin.

74. Bahwa selanjutnya sejak dimulainya pelaksanaan pembangunan Universitas Esa Unggul pada bulan September 2018 hingga saat ini, Pembanding terbukti telah melaksanakan kewajiban pembangunan tersebut beserta sarana pendukungnya dengan baik sehingga Universitas



Esa Unggul dapat melaksanakan kegiatan akademik dan kegiatan kemahasiswaan;

Fakta-fakta tersebut diperoleh berdasarkan bukti-bukti, keterangan saksi dan hasil laporan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang, sebagai berikut:

- a. Bukti T-18 s.d Bukti T-26, yaitu Foto-foto Bangunan Utama Kampus, foto keadaan di dalam bangunan serta foto sarana/fasilitas pendukung yang berada di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
  - b. Bukti T-18 s.d. Bukti T-26 tersebut dikuatkan dengan keterangan Saksi Pemanding Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti yang membenarkan adanya foto-foto tersebut di ambil di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi. Bahkan seluruh Saksi yang diajukan oleh Terbanding, yaitu Sdr. Heriyono, Sdr. Teddy Wijaya dan Sdr. Hendro Kusumo juga pernah melihat keadaan bangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul dan membenarkan bukti-bukti foto di atas;
  - c. Laporan Hasil Pemeriksaan Setempat yang disampaikan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang juga mencantumkan adanya gambar-gambar foto yang serupa, yang juga menyampaikan pada pokoknya bahwa:
  - d. Kondisi di dalam gedung bangunan utama terdapat ruang auditorium utama, 39 (tiga puluh sembilan) ruang kelas, ruang perpustakaan di lantai 4, 1 (satu) ruang laboratorium komputer *windows* dan 1 (satu) ruang laboratorium komputer *macintosh* yang sudah beroperasi dan telah dipakai untuk perkuliahan sejak bulan September 2019.
75. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas, Pemanding tidak melakukan wanprestasi terhadap PPJB No.22 karena Pemanding telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul sebagaimana diatur dalam Pasal 2 poin ke-(4) dan ke-(5) PPJB No. 22;
76. Bahwa selain kewajiban mengenai pelaksanaan pembangunan dalam Pasal (2) poin ke-(5) PPJB No. 22, Pemanding juga telah mendapatkan perijinan yang diperlukan serta memulai kegiatan akademik (belajar-mengajar) dan kegiatan kemahasiswaan di Universitas Esa Unggul pada bulan September 2019, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 poin ke- (5) PPJB No. 22, untuk lebih jelasnya kami kutip Kembali sebagai berikut:

Halaman 93 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



Pasal 2 Poin ke-(5) PPJB No. 22

*"Pihak kedua akan melaksanakan pembangunan dan operasional selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak semua perijinan yang berkaitan dengan pembangunan sudah selesai atau selambat-lambatnya sampai dengan tahun 2019 (dua ribu Sembilan belas) dan melaksanakan kegiatan akademik pada bulan September 2019 (dua ribu Sembilan belas)"*

Fakta-fakta mengenai perijinan tersebut terbukti secara jelas berdasarkan bukti-bukti serta keterangan saksi yang terungkap di muka persidangan, sebagai berikut:

- a. Bukti T-8 s.d Bukti T-9M, yang merupakan bukti-bukti terkait perijinan yang dimiliki oleh Pembanding dalam melaksanakan Pembangunan dan melakukan kegiatan belajar-mengajar di Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi, yang membuktikan bahwa setelah ditandatanganinya PPJB No. 22, Pembanding dengan segera melakukan pengurusan perijinan-perijinan yang diperlukan untuk melaksanakan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah Bekasi di atas lahan seluas 30.000 M2. Pembanding bahkan melakukan pengurusan perijinan peruntukan/pemanfaatan lahan Kota Harapan Indah Bekasi, yang mana hal ini secara umum seharusnya merupakan tanggung jawab dari Terbanding sebagai Pengembang (*Developer*) Kota Harapan Indah;
  - b. Bukti T-9, yaitu Rekomendasi Kemenristek Dikti Nomor: 014/K3/KL/2017, tanggal 6 Januari 2017, secara jelas membuktikan bahwa Pembanding telah memiliki rekomendasi dari Kementerian yang berwenang untuk melakukan kegiatan akademik di Gedung Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
  - c. Bukti T-8, yaitu Izin Mendirikan Bangunan, juga telah diperoleh Pembanding untuk membangun Gedung Kampus Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah Bekasi;
77. Bahwa selain itu, kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olahraga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019. Fakta-fakta mengenai telah dimulainya kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang terbukti secara jelas berdasarkan bukti-bukti serta keterangan saksi yang terungkap di muka persidangan, sebagai berikut:



- a. Bukti T-27 s.d Bukti T-29, yaitu bukti-bukti foto pelaksanaan kuliah perdana di Gedung Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi, yang diambil pada tanggal 16 September 2019;
  - b. Bukti T-30 s.d Bukti T-32, yaitu bukti-bukti foto perkuliahan kelas Fotografi yang merupakan salah satu jurusan di Universitas Esa Unggul, yang diambil pada tanggal 27 September 2019;
  - c. Bukti T-33 s.d. Bukti T-35, yaitu bukti-bukti foto kegiatan mahasiswa pertandingan futsal antar fakultas yang rutin diselenggarakan oleh Universitas Esa Unggul, yang diambil pada tanggal 29 September 2019;
78. Bahwa dari fakta-fakta yang telah terungkap di muka persidangan sebagaimana Pembanding/Penggugat Rekonvensi uraikan diatas, terbukti secara hukum bahwa:
- a. Pembanding telah mendapatkan perijinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan dan melaksanakan kegiatan akademik (belajar-mengajar); dan
  - b. Kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019.
79. Bahwa Pembanding juga terbukti telah melaksanakan kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PPJB No. 22 sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan, untuk lebih jelasnya kami kutip sebagai berikut:
- Pasal (3) PPJB No. 22:
- "Para pihak sepakat bahwa harga jual tersebut sebesar Rp. 135.000.000.000,00,- (seratus tiga puluh lima milyar rupiah), yang mana harga tersebut sudah termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPN); Para pihak sepakat bahwa pembayaran akan dilakukan dengan cara dan syarat-syarat sebagai berikut:*
- *Pembayaran booking fee sebesar Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) paling lambat tanggal 17-02-2016 (tujuh belas Februari dua ribu enam belas);*
  - *Pembayaran Tahun 2019 (dua ribu sembilan belas) Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) paling lambat tanggal 17-02-2019 (tujuh belas Februari dua ribu Sembilan belas);*



- *Pembayaran Tahun 2020 (dua ribu dua puluh) Rp 8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) paling lambat tanggal 17-02-2020 (tujuh belas Februari dua ribu dua puluh);*  
.....Dst”

Fakta-fakta mengenai telah dilaksanakannya kewajiban pembayaran sebagaimana diatur dalam Pasal 3 PPJB No. 22 sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan, terbukti secara jelas berdasarkan bukti-bukti yang terungkap di muka persidangan, sebagai berikut:

- a. Bukti T-5A s.d. Bukti T-5F, yaitu bukti-bukti pembayaran yang telah dilakukan oleh Pembanding sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam PPJB No. 22, dengan nilai seluruhnya sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah); dan
  - b. Pengakuan Terbanding dalam Repliknya tertanggal 18 Juni 2020, halaman 7 angka 11 yang menyatakan bahwa Terbanding tidak mempermasalahkan dan/tidak membantah dalil-dalil Pembanding mengenai kewajiban pembayaran yang telah dilakukan oleh Pembanding, yang secara hukum berdasarkan Pasal 1923 KUHPdata, pengakuan tersebut merupakan bukti atas kebenaran dalil-dalil Pembanding.
80. Bahwa dari uraian-uraian di atas, yang secara jelas telah membuktikan bahwa Pembanding telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagai berikut:
- a. Pembanding tidak melakukan wanprestasi terhadap PPJB No.22 karena Pembanding telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembangunan kampus universitas esa unggul sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 poin ke-(4) dan ke-(5) PPJB no. 22;
  - b. Pembanding telah mendapatkan perijinan yang diperlukan dalam pelaksanaan pembangunan dan melaksanakan kegiatan akademik (belajar-mengajar);
  - c. Kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sudah mulai berlangsung sejak Bulan September 2019; dan
  - d. Pembanding juga telah melakukan kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam PPJB No. 22 dengan nilai total sebesar RP. 24.000.000.000,- (dua puluh empat



milyar rupiah) kepada Terbanding, sehingga dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi undang-undang.

Sehingga Pembanding yang telah melaksanakan seluruh kewajiban sesuai dengan PPJB No. 22 tersebut, tidak dapat dinyatakan lalai/melanggar (wanprestasi).

81. Bahwa selain itu juga, terbukti Terbanding memiliki itikad tidak baik untuk melakukan perubahan-perubahan dalam PPJB No. 22 secara sepihak demi keuntungannya sendiri dan merugikan Pembanding. Fakta mengenai Terbanding memiliki itikad tidak baik untuk melakukan perubahan-perubahan dalam PPJB No. 22 secara sepihak demi keuntungannya sendiri dan merugikan Pembanding, dibuktikan sebagai berikut :
  - a. Bukti T-11, yaitu *Minutes of Meeting* (Berita Acara Rapat) Damai Putra Group & Universitas Esa Unggul pada hari Senin tanggal 6 Mei 2019, pukul 14.00 sampai dengan pukul 16.00 bertempat di Ruang Meeting Lt. 3 Kantor Damai Putra Group (DPG), membuktikan bahwa Terbanding mengajukan addendum untuk mengurangi lahan yang dijualnya kepada Pembanding dan menaikkan harga jual objek tanah;
  - b. Keterangan Saksi dari Terbanding, yaitu Sdr. Hariyanto dan Sdr Teddy Wijaya, yang dibawah sumpah menerangkan bahwa Terbanding telah beberapa kali mengirimkan undangan dan surat yang meminta Pembanding untuk memberikan tanggapan atas hasil rapat Bukti T-11.
82. Bahwa Pembanding telah melakukan investasi yang cukup besar atas objek yang menjadi kesepakatan dalam PPJB No. 22, sehingga seluruh ketentuan yang diatur dalam PPJB No. 22 tersebut harus wajib dilaksanakan oleh Terbanding . Investasi Pembanding yang telah dikeluarkan untuk melaksanakan PPJB No. 22 tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Total kewajiban pembayaran yang telah dibayarkan oleh Pembanding kepada Terbanding sesuai dengan ketentuan dalam PPJB No. 22, sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar Rupiah) (Bukti T-5A s.d. Bukti T- 7B);
  - b. Biaya untuk melakukan perencanaan pembangunan, pengawasan dan pengurusan perizinan kampus Universitas Esa Unggul di Kota Harapan Indah sebesar Rp. 11.096.523.408,-(sebelas milyar sembilan puluh enam juta lima ratus dua puluh tiga ribu empat ratus delapan Rupiah) (Bukti T-38);



- c. Biaya persiapan pembangunan kampus Universitas Esa Unggul sebesar Rp. 1.517.300.000,- (satu milyar lima ratus tujuh belas juta tiga ratus ribu Rupiah) (Bukti T-39);
- d. Biaya pembangunan kampus Universitas Esa Unggul yang telah dilaksanakan saat ini telah mencapai Rp. 106.000.000.000,- (seratus enam milyar Rupiah) (Bukti T-40);
- e. Biaya persiapan operasional kampus Universitas Esa Unggul yang telah dikeluarkan oleh Pembanding sebesar Rp. 2.300.000.000,- (dua milyar tiga ratus juta Rupiah) (Bukti T-41);
- f. Investasi pendukung dan biaya peralatan kantor serta peralatan kuliah sebesar Rp. 7.989.347.298,- (tujuh milyar sembilan ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus empat puluh tujuh ribu dua ratus sembilan puluh delapan Rupiah) (Bukti T-42);
- g. Biaya operasional kampus Universitas Esa Unggul sebesar Rp. 26.007.126.532,- (dua puluh enam milyar tujuh juta seratus dua puluh enam ribu lima ratus tiga puluh dua Rupiah) (Bukti T-43).

Sehingga jika diperhitungkan total investasi yang telah dikeluarkan oleh Pembanding untuk pembangunan Universitas Esa Unggul tersebut telah mencapai nilai sebesar Rp. 178.910.297.238,- (seratus tujuh puluh delapan milyar sembilan ratus sepuluh juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh delapan Rupiah), yang mana jumlah tersebut akan terus meningkat mengingat rencana pembangunan jangka Panjang yang masih terus dilakukan oleh Pembanding;

83. Bahwa oleh karena berdasarkan fakta-fakta yang terungkap di muka persidangan telah terbukti PPJB No. 22 secara hukum telah memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Pembanding juga telah melaksanakan seluruh kewajibannya berdasarkan PPJB No. 22, maka Pembanding mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara memerintahkan Terbanding untuk memenuhi serta mematuhi setiap ketentuan yang dituangkan dalam PPJB No. 22 serta menerima dan mengabdikan dalil-dalil serta tuntutan Pembanding dalam Gugatan Rekonvensi untuk seluruhnya.

Dengan mempertimbangkan hal-hal yang telah Pembanding uraikan di atas, maka telah cukup berdasar dan beralasan bagi Pembanding untuk memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang arif dan bijaksana, selaku pemeriksa dan pengadil dalam perkara *a-quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Mengabulkan Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.556/Pdt.G/2019/PN.Bks, tanggal 27 Agustus 2020

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM KONVENSİ

#### Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya.

#### Dalam Pokok Perkara

1. Menolak Gugatan Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Terbanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara *a-quo*.

### DALAM REKONVENSİ

1. Mengabulkan Gugatan Pembanding/Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Rif'ah Nasution, S.H telah dibuat sah secara hukum dan mengikat Pembanding dan Terbanding;
3. Memerintahkan Terbanding untuk melaksanakan, mematuhi, memenuhi dan menghormati Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016, beserta segala akibat hukumnya.

### DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menghukum Terbanding untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

Menimbang, bahwa dari alasan alasan memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Pembanding semula Penggugat dalam Konvensi /Tergugat dalam Rekonvensi memohon sebagai berikut :

1. Bahwa, karena telah mengabaikan fakta hukum yang terungkap di persidangan. Namun PEMBANDING menerima sebagian pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di persidangan dan sesuai dengan kaidah hukum yang berlaku ;

Halaman 99 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



2. Bahwa seluruh dalil yang PEMBANDING sampaikan baik dalam Gugatan, Replik, Kesimpulan, baik yang tertuang di dalam putusan maupun di dalam Berita Acara Persidangan masih tetap berlaku dan mohon menjadi pertimbangan dalam Pemeriksaan Tingkat Banding ini ;
3. Bahwa PEMBANDING menerima dan sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama terkait dengan wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERBANDING karena tidak dapat melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan. Sehingga PEMBANDING setuju dan sependapat dengan amar putusan Majelis Hakim sebagaimana putusan pada Bab Pokok Perkara amar nomor 1 (satu) sampai dengan nomor 6 (enam) ;
4. Bahwa pertimbangan hukum tersebut telah sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan, baik melalui bukti surat maupun saksi, sehingga atas pertimbangan hukum tersebut PEMBANDING menyatakan sependapat dan menerimanya sehingga tidak akan mengomentarkannya lebih lanjut ;
5. Bahwa PEMBANDING keberatan dan tidak sependapat serta menolak dengan tegas pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai status hukum uang yang telah dibayarkan oleh TERBANDING sebesar Rp. 24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah), sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan halaman 120 (seratus dua puluh) ;
6. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama menolak petitum mengenai uang yang sudah dibayarkan oleh TERBANDING dengan pertimbangan terdapat perbedaan jumlah uang yang telah dibayarkan oleh TERBANDING versi PEMBANDING dengan versi TERBANDING, serta PEMBANDING tidak membuktikan mengenai jumlah uang yang telah dibayar oleh TERBANDING
7. Bahwa memang benar terdapat perbedaan jumlah uang yang telah dibayarkan TERBANDING, di mana versi PEMBANDING jumlah uang yang telah dibayarkan oleh TERBANDING adalah Rp. 15.750.000.000,00 (lima belas milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan versi TERBANDING jumlah uang yang telah dibayarkan adalah Rp. 24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah) ;
8. Bahwa perbedaan jumlah tersebut muncul diakibatkan pada saat PEMBANDING mendaftarkan Gugatannya di Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 04 Desember 2019, jumlah uang yang sudah dibayarkan oleh TERBANDING adalah Rp. 15.750.000.000,00 (lima belas milyar tujuh ratus



lima puluh juta rupiah). Ternyata, sebelum relaas panggilan sidang diterima oleh TERBANDING, pada tanggal 12 Februari 2020 TERBANDING kembali melakukan pembayaran sebesar Rp. 8.250.000.000,00 (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga total pembayaran yang dilakukan oleh TERBANDING sebesar Rp. 24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah). Pembayaran pada tanggal 12 Februari 2020 tersebut tidak dicantumkan dalam surat Gugatan PENGGUGAT (PEMBANDING) karena pembayaran dilakukan setelah Gugatan didaftarkan. Maka sangat wajar apabila kemudian terjadi selisih jumlah uang yang dibayarkan versi PEMBANDING dengan versi TERBANDING ;

9. Bahwa pertimbangan kedua Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai tidak dikabulkannya petitum mengenai uang yang telah dibayarkan oleh TERBANDING adalah karena PEMBANDING tidak dapat membuktikan dalil mengenai bukti pembayaran uang yang telah dilakukan oleh TERBANDING. Pertimbangan tersebut jelas-jelas keliru. Memang benar PEMBANDING tidak menghadirkan bukti mengenai pembayaran uang yang telah dilakukan oleh TERBANDING. Namun, bukti-bukti tersebut justru dihadirkan oleh TERBANDING, sebagaimana bukti T-5A, T-5B, T-5C, T-5D, T-6B, dan T-7B. Maka, senyatanya mengenai pembayaran yang telah dilakukan oleh TERBANDING telah terbukti di persidangan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh TERBANDING tersebut. Sehingga dengan demikian, fakta hukum yang telah terbukti di persidangan adalah bahwa TERBANDING telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah) ;

10. Bahwa di dalam Perjanjian Pasal 2 diuraikan, kami kutip :

“ Jika Pihak Kedua tidak dapat memenuhi jangka waktu untuk pengurusan perijinan yang berkaitan dengan pembangunan tersebut di atas, maka Pihak Kedua memberi hak penuh kepada Pihak Pertama dan satu-satunya untuk membeli kembali tanah tersebut dengan harga yang tertera dalam Perjanjian ini, dan Pihak Kedua dikenakan denda Administrasi sebesar 10% (sepuluh) persen dari harga jual tanpa adanya tuntutan apapun di kemudian hari. ”

Klausul tersebut di atas berarti bahwa jika jual beli tanah Obyek Jual Beli menjadi batal akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERBANDING, maka PEMBANDING berhak untuk membeli kembali tanah tersebut dengan harga yang sama dikurangi 10% (sepuluh) persen dari harga tersebut.



Dengan kata lain, uang senilai 10% (sepuluh) persen dari harga total tanah yaitu sebesar  $10\% \times \text{Rp. } 135.000.000.000,00 = \text{Rp. } 13.500.000.000,00$  (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) adalah menjadi milik PEMBANDING yang tidak harus dibayarkan kepada PEMBANDING. Dikarenakan sampai saat ini TERBANDING baru membayar Rp. 24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah), maka secara hukum PEMBANDING hanya diwajibkan mengembalikan uang milik TERBANDING sebesar Rp. 24.000.000.000,00 (dua puluh empat milyar rupiah) dikurangi Rp. 13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) yaitu Rp. 10.500.000.000,00 (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah). Sedangkan uang Rp. 13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) secara hukum dinyatakan sebagai milik PEMBANDING. Jumlah uang yang harus dikembalikan kepada TERBANDING memang berbeda dengan yang didalilkan oleh PEMBANDING dalam surat Gugatan, dikarenakan ada tambahan pembayaran yang dilakukan oleh TERBANDING setelah Gugatan ini didaftarkan, sebagaimana telah PEMBANDING uraikan sebelumnya. Namun demikian, Majelis Hakim berdasarkan kewenangan yang dimilikinya dapat memperbaiki petitem Gugatan sesuai dengan fakta yang terungkap di persidangan.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Tinggi Bandung cq. Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Tingkat Banding, agar berkenan menerima dan memeriksa perkara ini, dan selanjutnya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**PRIMAIR :**

- Menerima Permohonan Banding dari PEMBANDING ;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt.G/2019/PN.Bks tanggal 27 Agustus 2020, sehingga selengkapny sebagai berikut :

**DALAM KONVENSI :**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, sah dan mengikat PENGGUGAT dengan TERGUGAT ;



3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi ;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, batal sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
5. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, atau setempat dikenal dengan Blok I2-4-5 Commercial/Business District (CBD) Kota Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Utara berbatasan dengan : Tanah milik PENGGUGAT
  - Selatan berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah
  - Barat berbatasan dengan : Koridor Banjir Kanal Timur (BKT)
  - Timur berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah
6. Menghukum TERGUGAT dan siapaapaun juga yang mendapat hak darinya, untuk menyerahkan kepada PENGGUGAT tanah Obyek Jual Beli di atas dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap
7. Menyatakan uang sejumlah Rp. 13.500.000.000,00 (tiga belas milyar lima ratus juta rupiah) sebagai milik PENGGUGAT ;
8. Menghukum PENGGUGAT untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 10.500.000.000,00 (sepuluh milyar lima ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT ;
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

- Menolak Gugatan Rekonvensi dari PENGGUGAT REKONVENSI untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum TERGUGAT/PENGGUGAT REKONVENSI untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya menurut hukum dan kebenaran ( ex a quo et bono);



Menimbang, bahwa dari alasan-alasan kontra memori banding yang diajukan Pembanding/Terbanding semula Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpsi memohon sebagai berikut :

I. MENGENAI PENGAJUAN KONTRA MEMORI BANDING

1. Bahwa Majelis Hakim PN Bekasi dalam perkara *a-quo* telah menjatuhkan Putusan PN Bekasi yang diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 18 Agustus 2020 dan diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 27 Agustus 2020;
2. Bahwa terhadap Putusan PN Bekasi tersebut, Terbanding (Pembanding I) telah mengajukan pernyataan banding pada 27 Agustus 2020 dan menyerahkan Memori Banding pada 6 Oktober 2020, sedangkan Pembanding II mengajukan pernyataan banding pada 9 September 2020 dan menyerahkan Memori Banding pada 16 September 2020;
3. Bahwa Terbanding selanjutnya telah menerima Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding II pada 6 Oktober 2020 berdasarkan Relas Pemberitahuan Memori Banding No.: 556/Pdt.G/2019/PN.Bks yang disampaikan Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Bekasi. Terhadap hal tersebut, Terbanding mengajukan Kontra Memori Banding melalui Kepaniteraan PN Bekasi pada tanggal 22 Oktober 2020 yang bertujuan untuk membuktikan ketidakbenaran/menyanggah dalil-dalil Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding II;
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peraturan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ("UU Peradilan Ulangan") mengatur sebagai berikut:  
Pasal 11 ayat (3) UU Peradilan Ulangan:  
*"Kedua belah pihak boleh memasukkan surat-surat keterangan dan bukti kepada Panitera Pengadilan Negeri atau kepada Panitera Pengadilan Tinggi yang akan memutuskan, asal saja turunan dari surat-surat itu diberikan kepada pihak lawan dengan perantaraan pegawai Pengadilan Negeri yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri itu."*
5. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI No. 663 K/Sip/1971 menyatakan bahwa Memori Banding maupun Kontra Memori Banding bukan syarat formil permohonan banding karena undang-undang tidak mewajibkan pembanding mengajukan memori atau risalah banding. Senada dengan yurisprudensi tersebut adalah Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 39 K/Sip/1973 yang dikutip dalam buku Rangkuman



Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Cetakan kedua, Mahkamah Agung RI 1993 halaman 355 menyatakan:

*"Undang-undang tidak menentukan batas waktu penyampaian Memori Banding, maka sehubungan dengan itu Memori Banding dapat diajukan selama Pengadilan Tinggi dalam tingkat banding belum memutus perkara tersebut."*

6. Bahwa Memori Banding dan Kontra Memori Banding bukan syarat formil untuk pengajuan banding dan tidak memiliki batas waktu pengajuan dalam perkara perdata sehingga pengajuannya tidak diwajibkan. Dengan demikian berdasarkan hal-hal yang telah disampaikan, sepanjang perkara *a-quo* belum diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat, maka Majelis Hakim dapat menerima dan mempertimbangkan Kontra Memori Banding Terbanding dalam perkara *a-quo*.

## II. FAKTA HUKUM

Guna memberikan gambaran mengenai pokok permasalahan dan fakta-fakta yang telah terungkap di muka persidangan pada pemeriksaan tingkat pertama, maka Terbanding terlebih dahulu menguraikan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

7. Bahwa hubungan hukum antara Terbanding dengan Pemanding II adalah berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Rif'ah Nasution, S.H ("PPJB No.22") (BUKTI T-4), yang pada pokoknya mengatur mengenai hak dan kewajiban Pemanding I dan Pemanding II atas Objek Tanah yang terletak di Blok I2-4-5 Commercial/Business District, Kota Harapan Indah CBD Master Plan seluas 30.000 M2 (tiga puluh ribu meter persegi) ("Tanah Bekasi Blok I2-4-5");
8. Bahwa dalam Gugatan Wanprestasi yang terdaftar dengan register perkara nomor 556/Pdt.G/2019/PN.Bks, tertanggal 4 Desember 2019 ("Gugatan"), Pemanding II mendalilkan bahwa Terbanding telah lalai dalam melaksanakan kewajiban sesuai dengan PPJB No. 22, dikarenakan Terbanding tidak dapat menyelesaikan pembangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul tepat waktu;
9. Bahwa fakta hukum berdasarkan PPJB No. 22, yang menjadi pokok dari kewajiban Terbanding adalah melaksanakan pembangunan kompleks Kampus Universitas Esa Unggul, memulai kegiatan operasional/akademik (kegiatan belajar-mengajar) selambat-lambatnya pada bulan September 2019 dan melakukan pembayaran secara bertahap dengan jangka waktu



sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2028. Sedangkan yang menjadi pokok kewajiban dari Pembanding II adalah menyiapkan Tanah Bekasi Blok I2-4-5 agar Pihak Kedua (Terbanding) dapat melakukan Pembangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul tersebut;

10. Bahwa dari fakta-fakta yang telah terungkap dalam pemeriksaan pada tingkat pertama, Terbanding dengan itikad baik telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan PPJB No. 22 tersebut, yaitu melaksanakan pembangunan Gedung kampus Universitas Esa Unggul sehingga kegiatan Operasional sudah dapat dimulai sejak Bulan September 2019, sebagaimana dapat dibuktikan oleh Terbanding berdasarkan:

- a. Bukti T-10 dan Bukti T-10B, yaitu Surat Perintah Kerja Nomor: 022/YPKB/KHI/IX/2018 untuk Persiapan Pembangunan, tertanggal 12 September 2018 dan Surat Perintah Kerja untuk Pembangunan Universitas Esa Unggul Nomor: 001/SPMK/YPKB/KHI/XI/2018, tertanggal 25 November 2018 serta Bukti T-10C s.d Bukti T-10K, mengenai perjanjian-perjanjian yang dibuat dengan pihak ketiga dalam melaksanakan Pembangunan Universitas Esa Unggul;
- b. Keterangan Saksi Terbanding, Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti, di bawah sumpah juga telah menerangkan dimuka persidangan hal-hal sebagai berikut:
  - Pelaksanaan pembangunan Kampus Universitas Esa Unggul telah mulai dilakukan sejak bulan September 2018;
  - Acara perayaan *topping off ceremony* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 sebagai perayaan telah selesai tahap konstruksi diketahui dan dihadiri oleh saksi;
  - Saksi mengetahui dan mengkonfirmasi kebenaran dari Bukti-T-14 s.d. Bukti T-17 adalah benar acara perayaan *topping off* yang dilakukan pada tanggal 24 Juli 2019 tersebut;
  - Bahkan Saksi yang diajukan oleh Pembanding II, yaitu Sdr. Heriyono dan Sdr. Teddy Wijaya mengetahui adanya kegiatan acara *Topping off* di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
  - Berdasarkan Bukti T-12, yaitu Surat Undangan Surat Nomor 005/UND-BPP/YPKB/VII/2019 tertanggal 22 Juli 2019, turut mengundang Pembanding II untuk hadir dalam acara perayaan *topping off*;



- c. Laporan Hasil Pemeriksaan Setempat yang disampaikan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang yang pada pokoknya menyampaikan sebagai berikut:
- (iii) Keadaan di lokasi Objek Tanah telah semua dibangun dan terdapat sedikit tanah kosong yang digunakan untuk taman dan fasilitas pendukung;
- (iv) Terdapat bangunan utama yang merupakan Gedung kampus dengan luas  $\pm 12.000M^2$  (dua belas ribu meter persegi) yang telah selesai dibangun, bangunan pendukung elektrik dan mekanikal seluas  $\pm 200M^2$  (dua ratus meter persegi), serta fasilitas pendukung kampus yaitu, lapangan futsal, lapangan basket, tempat parkir masjid dan kantin.
- d. Bukti T-18 s.d Bukti T-26, yaitu Foto-foto Bangunan Utama Kampus, foto keadaan di dalam bangunan serta foto sarana/fasilitas pendukung yang berada di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi;
- e. Bukti T-18 s.d Bukti T-26 tersebut dikuatkan dengan keterangan Saksi Saksi Terbanding, Sdr. Nixon Erzed dan Sdri. Hariyanti yang membenarkan adanya foto-foto tersebut di ambil di Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi. Bahkan seluruh Saksi yang diajukan oleh Pembanding II, yaitu Sdr. Heriyono, Sdr. Teddy Wijaya dan Sdr. Hendro Kusumo juga pernah melihat keadaan bangunan Gedung Kampus Universitas Esa Unggul dan membenarkan bukti-bukti foto di atas;
- f. Laporan Hasil Pemeriksaan Setempat yang disampaikan oleh Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang juga mencantumkan adanya gambar-gambar foto yang serupa, yang juga menyampaikan pada pokoknya bahwa:
- Kondisi di dalam gedung bangunan utama terdapat ruang auditorium utama, 39 (tiga puluh sembilan) ruang kelas, ruang perpustakaan di lantai 4, 1 (satu) ruang laboratorium komputer *windows* dan 1 (satu) ruang laboratorium komputer *macintosh* yang sudah beroperasi dan telah dipakai untuk perkuliahan sejak bulan September 2019.
- g. Terbanding juga terbukti telah melakukan pembayaran dengan total sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) secara tepat waktu sesuai PPJB No. 22, yang mana pembayaran tersebut telah diterima dan dinikmati Pembanding II;



11. Bahwa adapun salah satu alasan diajukannya keberatan terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama oleh Terbanding dikarenakan adanya kekeliruan-kekeliruan dan/atau ketidakcermatan dari *Judex Factie* Pengadilan Negeri Bekasi, yang mempertimbangkan bahwa Terbanding telah melakukan wanprestasi meskipun telah melaksanakan kewajibannya berdasarkan PPJB No. 22, dengan pertimbangan yang merujuk kepada adanya Gedung-gedung lain (*incasu* Gedung A dan Gedung C) dalam *site plan* dan IMB milik Terbanding yang belum dibangun. Padahal, timbulnya hak dan kewajiban hukum para pihak dalam perkara ini didasarkan adanya suatu kesepakatan yang telah dicantumkan dalam perjanjian (*incasu* PPJB No. 22), dengan demikian *site plan* dan IMB tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk menyatakan bahwa Terbanding secara hukum telah melakukan wanprestasi. Sedangkan dalam PPJB No. 22 itu sendiri sama sekali tidak menyebutkan adanya berapa Gedung yang harus dibangun oleh Terbanding serta jangka waktunya pembangunan Gedung-gedung tersebut;
12. Bahwa perlu juga Terbanding jelaskan bahwa *site plan* dan IMB Komplek Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi diterbitkan oleh Instansi yang berwenang jauh setelah PPJB No. 22 ditandatangani oleh Pembanding II dengan Terbanding. *Site plan* dan IMB merupakan dokumen perijinan yang diajukan dan/atau diproses oleh Terbanding untuk rencana pembangunan jangka Panjang di atas Objek Tanah, yang pelaksanaan pembangunannya disesuaikan dengan kebutuhan jumlah mahasiswa dan jurusan perkuliahan yang akan berkembang di kemudian hari. Sehingga secara hukum *site plan* dan IMB tidak ada keterkaitannya dan tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk menyatakan bahwa Terbanding melakukan wanprestasi;
13. Bahwa Terbanding keberatan dengan pertimbangan hukum *judex factie* Pengadilan Negeri Bekasi yang keliru menyatakan Terbanding telah melakukan wanprestasi, karena jika merujuk kepada hak dan kewajiban yang dicantumkan dalam PPJB No. 22 yang telah disepakati oleh Terbanding selaku pembeli dengan Pembanding II selaku penjual, maka Terbanding telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana telah dibuktikan melalui rangkaian bukti surat dan keterangan saksi yang dihadirkan Terbanding pada tingkat Pengadilan Negeri, yang telah diuraikan secara lengkap dalam Memori Banding Terbanding (Pembanding I / Tergugat), tertanggal 6 Oktober 2020;



14. Bahwa selain itu *Judex Factie* PN Bekasi juga telah mengambil pertimbangan hukum yang tidak memperhatikan kaidah kemanfaatan, keadilan, dan kepastian. Kemanfaatan bagi seluruh mahasiswa/i yang tengah mengenyam pendidikan di Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi, keadilan bagi segenap staf dan dosen Universitas Esa Unggul yang melakukan kewajibannya melaksanakan fungsi tri dharma perguruan tinggi, dan kepastian hukum dari isi PPJB No. 22 yang melalui Putusan PN Bekasi No. 556, justru telah menginjak hak-hak Terbanding untuk membeli sebidang tanah seluas 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi) berdasarkan harga yang telah disepakati secara bersama-sama dengan Pembanding II ;
15. Bahwa Terhadap Putusan PN Bekasi No. 556 di atas, Terbanding (Pembanding II / Tergugat) telah mengajukan Pernyataan Permohonan Banding tertanggal 27 Agustus 2020 beserta Memori Banding tertanggal 6 Oktober yang memuat persetujuan dan keberatan-keberatan dari Terbanding (Pembanding I/Tergugat) terhadap pertimbangan dan/atau putusan PN Bekasi tersebut, sebagaimana tercantum dalam Surat Tanda Terima Memori Banding I, tertanggal 6 Oktober 2020;
16. Bahwa adapun Kontra Memori Banding ini diajukan oleh Terbanding sebagai sanggahan terbatas pada dalil-dalil Pembanding II sebagaimana dituangkan dalam Memori Banding tertanggal 16 September 2020, yang diajukan Pembanding II, agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang arif dan bijaksana dapat melakukan pemeriksaan ulangan terhadap seluruh fakta dan aspek hukum secara menyeluruh dari Putusan PN Bekasi No. 556;
17. Bahwa demikian fakta hukum yang Terbanding uraikan secara umum sebagai pembuka Kontra Memori Banding ini untuk memberikan gambaran informasi kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat, yang penjelasan lebih lengkapnya akan kami uraikan pada bagian selanjutnya dari Kontra Memori Banding ini untuk dapat diterima dan dipertimbangkan dalam menjatuhkan putusan yang memberi kepastian, kemanfaatan dan keadilan bagi pihak-pihak yang diterabas hak-haknya oleh pihak yang tidak bertanggungjawab.

**III. ALASAN-ALASAN DAN URAIAN MEMORI BANDING**

18. Bahwa Terbanding dengan ini menyatakan apa yang disampaikan oleh Terbanding (Pembanding I/Tergugat) dalam Jawaban, Duplik, keterangan Saksi, Bukti Surat, dan Kesimpulan pada pemeriksaan tingkat pertama di



Pengadilan Negeri Bekasi, termasuk seluruh persetujuan dan keberatan beserta alasan-alasan terhadap Putusan PN Bekasi No. 556 yang telah dikemukakan dalam Memori Banding Terbanding (Pembanding I/Tergugat) tertanggal 6 Oktober 2020, secara mutatis mutandis merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Kontra Memori Banding ini;

19. Bahwa dalil-dalil Terbanding dalam Kontra Memori Banding ini akan memuat bantahan atas dalil-dalil Pembanding sebagaimana tertuang dalam Memori Banding Pembanding II, dengan dalil-dalil dan alasan hukum sebagai berikut :

**BANTAHAN TERBANDING TERHADAP DALIL-DALIL MEMORI BANDING PEMBANDING II**

- A *JUDEX FACTIE* PN BEKASI TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN YANG TEPAT BAHWA TERBANDING TELAH MELAKUKAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA PEMBANDING II SEBESAR RP. 24.000.000.000,- (DUA PULUH EMPAT MILYAR RUPIAH) DAN PEMBANDING II TIDAK DAPAT MEMBUKTIKAN BESARAN UANG PEMBAYARAN YANG TELAH DITERIMA DARI TERBANDING
20. Bahwa Terbanding dengan tegas menolak dalil-dalil Pembanding II butir (5) s.d butir (9) pada halaman (4) s.d halaman (5) dari Memori Banding Pembanding II yang pada pokoknya menyatakan bahwa Majelis Hakim PN Bekasi telah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum sebagai dalil yang keliru dan mengada-ada;
21. Bahwa sebagaimana yang telah dikemukakan, Terbanding setuju dan sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim PN Bekasi yang telah mempertimbangkan pembayaran yang telah dilakukan Terbanding kepada Pembanding II sesuai dengan PPJB No. 22 dengan total sejumlah 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah), sebagaimana tercantum dalam halaman 110 alinea 2 dan halaman 111 alinea 1;
- Pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Bekasi pada halaman 110 alinea 2 dan halaman 111 alinea 1 telah sesuai dengan fakta-fakta berdasarkan bukti-bukti yang terungkap dipersidangan dengan didukung keterangan saksi-saksi serta hasil pemeriksaan setempat Hakim Tunggal Pengadilan Negeri Cikarang, yaitu sebagai berikut:
- Ketentuan Pasal 3 PPJB No. 22 (Bukti P-3/Bukti T-4), mengenai tahapan pembayaran dan jangka waktu pembayaran yang dilakukan sampai dengan tanggal 17 Februari 2028;
  - Bukti T-5A s.d Bukti T-5F, yaitu bukti-bukti pembayaran yang telah dilakukan oleh Pembanding I sesuai dengan jadwal pembayaran yang

Halaman 110 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



telah ditentukan dalam PPJB No. 22, dengan nilai seluruhnya sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah); dan

- c. Pengakuan Pembanding II (dahulu Penggugat) dalam Repliknya tertanggal 18 Juni 2020, halaman 7 angka 11 yang menyatakan bahwa Pembanding II tidak memperlakukan dan/tidak membantah dalil-dalil Terbanding mengenai kewajiban pembayaran yang telah dilakukan oleh Terbanding. Dengan demikian, Berdasarkan Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHP"), pengakuan tersebut merupakan bukti atas kebenaran dalil-dalil Terbanding (dahulu Tergugat);
22. Bahwa terhadap dalil Pembanding II pada Memori Banding butir 9 halaman 5, izinkan Terbanding memberikan tanggapan dengan mengutip asas *actori incumbit probatio* yang terimplementasi pada Pasal 1865 KUHP, kami kutip sebagai berikut:
- "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu"*
23. Bahwa asas *actori incumbit probatio* merupakan salah satu asas hukum pembuktian yang telah berlaku secara umum untuk memberikan beban pembuktian kepada setiap pihak yang mendalilkan suatu keadaan guna membuktikan kebenaran dalilnya. Faktanya pada pemeriksaan tingkat pertama dalam perkara *aquo*, Pembanding II (Penggugat) sama sekali tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya terkait jumlah pembayaran yang telah dilakukan oleh Terbanding kepada Pembanding II, sehingga menjadi tidak jelas apa dasar Pembanding II meminta tuntutan dikabulkan, mengingat Pembanding II tidak pernah berhasil membuktikan kebenaran dalilnya terkait pembayaran di muka persidangan;
24. Bahwa berdasarkan bukti pembayaran yang telah diajukan dalam persidangan tingkat pertama, membuktikan Terbanding dengan itikad baik selalu memenuhi kewajibannya berdasarkan PPJB No. 22. Kami menyangkan dalil oportunistik dari Kuasa Hukum Pembanding II selaku pihak yang memberikan jasanya secara profesional hanya membuktikan adanya ketidaksesuaian angka pembayaran dengan merujuk pada bukti surat milik Terbanding tanpa mengajukan bukti sendiri untuk memperkuat



dalilnya, meskipun faktanya pembayaran tersebut telah diterima oleh Pembanding II;

25. Bahwa dalam perkara *aquo*, terbukti Terbanding telah melakukan pembayaran kepada Pembanding II dengan menggunakan cek/bilyet giro Bank BRI sebesar Rp.7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta Rupiah) (bukti T-5A, T-5B, T-5C, T-5D, T-5E, T-5E), kemudian pada tanggal 15 Februari 2019, Terbanding melakukan pembayaran kepada Pembanding II sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta Rupiah (bukti T-6B, T-6C), dan pada tanggal 12 Pebruari 2020 Pembanding I melakukan pembayaran kepada Pembanding sebesar Rp.8.250.000.000,- (delapan milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) (bukti T-7B, T-7C) sehingga seluruh total pembayaran Terbanding kepada Pembanding atas PPJB No. 22 adalah sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat miliar rupiah). Adapun, Pembanding II tidak pernah dan tidak dapat membuktikan berapa besaran uang pembayaran yang telah diterima dari Terbanding;
26. Bahwa dengan demikian pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Bekasi halaman 120 alinea 1, yang kami kutip sebagai berikut:

*“Menimbang, bahwa oleh karena uang yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat ada perbedaan jumlahnya antara dalil-dalil Penggugat dan dalil-dalil Tergugat, dan di persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan besaran uang yang telah diterimanya dari Tergugat, maka petitum 7 yang meminta supaya menyatakan uang sejumlah Rp. 13.500.000.000,- (tiga belas miliar lima ratus juta Rupiah) sebagai milik Penggugat, dan petitum nomor 8 yang meminta supaya menghukum Penggugat untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 2.250.000.000,- (dua miliar dua ratus lima puluh juta Rupiah) kepada Tergugat sudah sepatutnya untuk ditolak”*

merupakan pertimbangan hukum yang tepat dan tidak keliru karena telah mempertimbangkan fakta-fakta serta bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak secara seksama dalam proses pemeriksaan pada tingkat pertama di PN Bekasi;

27. Bahwa perlu kami sampaikan, pada poin 9 (Sembilan) Memori Banding, Pembanding II telah membuat suatu pengakuan dan pernyataan bahwa Pembanding II tidak menghadirkan bukti mengenai pembayaran uang yang telah dilakukan oleh Terbanding dan selain itu juga, Pembanding II



mengakui bahwa Terbanding telah melakukan pembayaran kepada Pemanding II sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah);

28. Bahwa dengan demikian terbukti secara hukum bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim PN Bekasi yang menolak Petitum Nomor 7 dan Petitum Nomor 8 Gugatan Pemanding II (Penggugat) telah tepat dan benar sesuai dengan fakta berdasarkan bukti – bukti yang terungkap di persidangan. Oleh karena itu, sangat beralasan untuk dikuatkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dalam perkara *a-quo* dengan seluruh akibat hukumnya.
- B Terbanding Tidak Melakukan Wanprestasi Karena Telah Memenuhi Seluruh Kewajibannya Dalam PPJB No. 22
29. Bahwa Terbanding dengan tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemanding II pada butir (10) pada halaman (5) s.d (6) Memori Banding yang pada pokoknya menyatakan Obyek Jual Beli menjadi batal akibat wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding;
30. Bahwa sebagaimana dikemukakan dalam Memori Banding Terbanding (Pemanding I/Tergugat), tertanggal 6 Oktober 2020, mengenai keberatan-keberatan dengan disertai alasan Terbanding (Pemanding I/Tergugat) terhadap Putusan PN Bekasi No. 556, Terbanding secara hukum tidak dapat dinyatakan wanprestasi karena terbukti telah melaksanakan seluruh kewajibannya sebagaimana diatur dalam ketentuan PPJB No. 22, yaitu:
  - a. Terbanding telah melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembangunan kampus Universitas Esa Unggul sebagaimana yang diatur dalam pasal 2 poin ke-(4) dan ke-(5) PPJB No. 22 (Bukti P-3/Bukti T-4), sehingga dapat digunakan untuk melaksanakan kegiatan operasional Universitas Esa Unggul sebagai perguruan tinggi, yaitu kegiatan akademik, kemahasiswaan, olah raga dan kegiatan penunjang lainnya sejak Bulan September 2019 ;
  - b. Terbanding juga telah melakukan kewajiban pembayaran sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan dalam PPJB No. 22 dengan nilai total sebesar Rp. 24.000.000.000,- (dua puluh empat milyar rupiah) kepada Pemanding II, sehingga Terbanding seharusnya dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan dilindungi undang-undang;
31. Bahwa selain telah melaksanakan kewajiban Pembayaran sesuai dengan PPJB No. 22, Terbanding juga telah melakukan pengurusan perizinan yang



diperlukan untuk membangun dan mengelola/menjalankan Perguruan Tinggi Universitas Esa Unggul berdasarkan Surat Izin Mendirikan Bangunan No. 503/030/B/DPMPTSP tanggal 02 Februari 2018 ("IMB No. 503") (BUKTI T-8), yang diterbitkan oleh Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Bekasi. Selain itu, Yayasan Pendidikan Kemala Bangsa selaku Badan Penyelenggara Pendidikan Tinggi Universitas Esa Unggul telah mendapatkan persetujuan dari Kementerian Riset Teknologi Dan Pendidikan Tinggi, Koordinator Perguruan Tinggi Swasta Wilayah III untuk mendirikan dan menyelenggarakan kampus Universitas Esa Unggul di Tanah Bekasi Blok I2-4-5, sebagaimana tertuang dalam Surat No. 014/K3/KL/2017 tertanggal 6 Januari 2017 ("Persetujuan Kemenristek Dikti") (BUKTI T-9);

32. Bahwa melalui dalilnya, Pembanding II secara nyata dan sangat jelas menunjukkan itikad tidak baik dan ingin mengambil keuntungan semata dari Terbanding dimana Pembanding II hanya diwajibkan untuk mengembalikan uang milik Terbanding sebesar Rp. 10.500.000.000,00 (sepuluh milyar lima ratus juta Rupiah) dari total pembayaran yang telah dibayarkan oleh Terbanding dan bahkan meminta Terbanding untuk mengosongkan objek jual beli yang saat ini sudah terbangun Gedung kampus Universitas Esa Unggul dan terdapat Mahasiswa yang berkuliah di Kampus tersebut;
33. bahwa Pembanding II terbukti tidak beritikad baik dalam melaksanakan PPJB No. 22 dimana Pembanding II dengan berlaku sewenang-wenang mengajukan Gugatan Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian serta Pengosongan Tanah ke Pengadilan Negeri Bekasi tanpa pernah melakukan peringatan atau somasi sebelumnya kepada Terbanding perihal adanya kewajiban yang tidak dipenuhi -*quad non*- oleh Terbanding sebagaimana diatur dalam PPJB No. 22;
34. Bahwa merujuk pada ketentuan hukum positif, syarat wanprestasi adalah adanya kelalaian berdasarkan ketentuan yang diatur dalam perikatan yang telah disepakati oleh para pihak atau telah lewatnya suatu kewajiban berdasarkan waktu yang telah ditentukan dalam perikatan itu sendiri. Hal ini secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 1238 Jo. Pasal 1243 KUHPer, yang selengkapnya Terbanding kutip sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPer:

*"Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu*



*bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.”*

Pasal 1243 KUHPer:

*“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui tenggang waktu yang telah ditentukan”*

35. Bahwa dengan tidak adanya wanprestasi yang telah dilakukan oleh Terbanding, maka PPJB No. 22 telah mengikat secara hukum serta berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya. Secara hukum persetujuan tersebut tidak dapat ditarik kembali terkecuali atas kesepakatan oleh kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang selengkapnya Pembanding kutip sebagai berikut:

Pasal 1338 KUHPer:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”*

36. Bahwa sederhananya, itikad buruk Pembanding II sudah terlihat pada Bukti T-11, yaitu *Minutes of Meeting* (Berita Acara Rapat) antara pihak Damai Putra Group dan Universitas Esa Unggul pada Senin, 6 Mei 2019, bertempat di Ruang Meeting Lt. 3 Kantor Damai Putra Group (DPG) yang membuktikan Pembanding II mengajukan adendum untuk mengurangi lahan yang dijualnya kepada Terbanding dan menaikkan harga jual objek tanah;
37. Bahwa Terbanding memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat dapat melihat pangkal permasalahan ini secara holistik. Pasaunya, upaya untuk tidak mematuhi isi PPJB No. 22 terlihat ketika Pembanding II secara sepihak bermaksud merubah isi PPJB No. 22, yaitu mengambil kembali sebagian luas lahan yang telah disepakati dalam PPJB No. 22, dengan cara meminta agar Terbanding melakukan Adendum terhadap PPJB No. 22, yang kemudian diikuti pengajuan gugatan *aquo* oleh



Pembanding II tanpa ada bukti-bukti yang cukup secara hukum untuk dapat menyatakan bahwa Terbanding telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap PPJB No. 22;

38. Bahwa berdasarkan Pasal 1338 KUHPer yang telah dikutip sebelumnya, suatu perjanjian tidak dapat dibatalkan kecuali atas kesepakatan para pihak. Sehingga pada dasarnya, upaya Pembanding II untuk mengubah isi PPJB No. 22 telah melanggar ketentuan dan asas hukum didalam hukum perdata;
39. Bahwa selain itu, berdasarkan Bukti T-5A s.d. Bukti T- 7B serta Bukti T-38 s.d Bukti T.43A merupakan bukti-bukti pembayaran harga beli dan biaya investasi yang telah dikeluarkan Terbanding dalam melaksanakan pembangunan dan kegiatan akademik Kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi, terbukti bahwa Terbanding telah mengeluarkan biaya untuk pelaksanaan pembangunan kampus Universitas Esa Unggul Kota Harapan Indah Bekasi dengan total biaya Sejumlah Rp. 178.910.297.238,- (seratus tujuh puluh delapan milyar sembilan ratus sepuluh juta dua ratus sembilan puluh tujuh ribu dua ratus tiga puluh delapan Rupiah);
40. Bahwa untuk melengkapi pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yang Mulia, kami mengutip doktrin dari Suharnoko dalam Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus cet. IX, 2015, Kencana Prenada, hlm. 13 mengenai *promissory estoppel* yang kami kutip sebagai berikut:

*“Promissory estoppel salah satu doktrin hukum yang mencegah seseorang untuk menarik kembali janjinya dalam hal pihak yang menerima janji karena kepercayaannya terhadap janji tersebut telah melakukan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu, sehingga dia akan menderita kerugian jika pihak yang memberi janji diperkenankan untuk menarik janjinya”.*
41. Bahwa demi hukum dan keadilan, tindakan Pembanding II dan amar Putusan PN Bekasi No. 556 sangat mencederai rasa keadilan Terbanding serta sangat merugikan Terbanding jika PPJB No. 22 tersebut dibatalkan atau dinyatakan tidak berlaku mengingat betapa besarnya biaya materiil, pikiran dan tenaga yang telah dikeluarkan Terbanding untuk membangun gedung Kampus Universitas Esa Unggul di atas lahan tanah yang telah disepakati untuk dilakukan pengikatan jual-beli. Dengan demikian, sangatlah wajar dan beralasan jika Terbanding memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yang Mulia untuk menolak permohonan banding



dari Pembanding II (*Penggugat*) dan menerima serta mengabulkan permohonan banding Terbanding (Pembanding I/ *Tergugat*) untuk membatalkan Putusan PN Bekasi No. 556 beserta seluruh akibat hukumnya.

42. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas serta fakta fakta hukum yang terungkap di persidangan serta merujuk kepada ketentuan-ketentuan yang berlaku sebagaimana telah Terbanding uraikan diatas, maka sudah cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa serta menjatuhkan putusan dalam perkara *a-quo* untuk menolak seluruh dalil-dalil dari Pembanding II, serta menguatkan pertimbangan hukum Putusan PN Bekasi No. 556 dalam menolak Petitem Nomor 7 dan petitem Nomor 8 dalam Gugatan Pembanding.

Berdasarkan alasan-alasan hukum yang telah Terbanding uraikan di atas, Pembanding I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a-quo* agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Menolak permohonan serta dalil-dalil Pembanding II (*Penggugat*) untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan Permohonan Banding dari Terbanding (Pembanding I/*Tergugat*) untuk seluruhnya;
3. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi No.556/Pdt.G/2019/PN.Bks, tanggal 27 Agustus 2020.

MENGADILI SENDIRI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terbanding (*Tergugat*) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Pembanding II (*Penggugat*) tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Dalam Provisi

- Menolak tuntutan Provisi Pembanding II (*Tergugat*) untuk seluruhnya.

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Pembanding II (*Penggugat*) untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi Pembanding I/ *Tergugat* / *Penggugat* Rekonvensi untuk seluruhnya;



2. Menyatakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat dihadapan Notaris Rif'ah Nasution, S.H telah dibuat sah secara hukum dan mengikat Tergugat Rekonvensi (Penggugat) dan Tergugat Rekonvensi (Tergugat);
3. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi (Penggugat) untuk melaksanakan, mematuhi, memenuhi, dan menghormati Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016, beserta segala akibat hukumnya.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Pembanding II/Penggugat/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul sehubungan dengan perkara ini.

-Atau apabila Majelis Hakim berkehendak lain, kami mohon putusan seadil-adilnya (*ex-aequo et bono*).

Menimbang, bahwa, setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt,G/2019/PN Bks, tanggal 27 Agustus 2020, serta setelah membaca dan memperhatikan pula baik memori banding dari Pembanding I/semula Tergugat/juga Terbanding dan Pembanding II/juga Terbanding semula Penggugat maupun kontra memori banding dari Pembanding II maka Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat sebagaimana dipertimbangkan dibawah ini

**DALAM KONPENSI:**

**DALAM PROVISI:**

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi mengenai provisi yang mempertimbangkan bahwa tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat sudah memasuki pokok perkara sehingga tuntutan tersebut tidak beralasan dan sepatutnya ditolak sudah berdasar alasan alasan dan pertimbangan yang tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu putusan mengenai provisi dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

**DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa alasan-alasan pertimbangan hukum dan kesimpulan majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya mengenai eksepsi yang menurut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi tidak beralasan sama sekali dan haruslah ditolak menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah tepat dan benar menurut hukum, oleh karena itu putusan mengenai eksepsi dapat pula dipertahankan dan dikuatkan;

**DALAM POKOK PERKARA:**



Menimbang, bahwa alasan-alasan pertimbangan hukum dan kesimpulan majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dalam putusannya mengenai pokok perkara yang pada pokoknya mengabulkan gugatan pokok penggugat (Pembanding II) untuk sebagian menurut Majelis Hakim Tingkat Banding sudah berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan yang tepat dan benar menurut hukum ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusannya dikarenakan telah sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan telah sesuai pula dengan fakta- fakta dan bukti- bukti yang diajukan dalam persidangan;

Menimbang, bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum dan kesimpulan majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang mengabulkan gugatan pokok Penggugat (Pembanding II) untuk sebagian diambil alih dan menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutuskan perkara ini ditingkat banding yang untuk meningkatkannya dianggap telah termuat disini dan menjadi bagian dari uraian putusan ini :

Menimbang, bahwa tuntutan Penggugat pada petitum nomor 7 dan petitum nomor 8 gugatannya yang oleh majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi dinyatakan ditolak dengan alasan pertimbangan hukum oleh karena uang yang telah dibayarkan ioleh Tergugat kepada Penggugat ada perbedaan jumlahnya (besarnya) antara dalil-dalil Tergugat dengan dalil Penggugat serta dipersidangan Penggugat tidak dapat membuktikan besarnya uang yang telah diterimanya dari Tergugat menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan yang tepat dan benar menurut hukum :

Menimbang bahwa, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan meneliti dengan seksama dan cermat bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak dimuka persidangan maka ternyata jumlah uang (besarnya) yang telah dibayarkan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sama dan sesuai jumlahnya (besarnya) sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa bukti yang diberi tanda T-7A, T-7B, T-7C haruslah dikesampingkan dan ketiga bukti tersebut tidak dfapat membuktikan adanya bukti pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa bukti T-7B,hanyalah berupa formulir pengiriman uang yang dapat diambil di kantor Bank dan diisi sendiri formulir tersebut



sehingga bukti tersebut tidak memiliki nilai pembuktian karena tanda tangan atau paraf dari petugas Bank tidak ada dalam bukti tersebut;

Menimbang, bahwa demikian pula halnya dengan bukti T-7C dimana tidak terdapat pula tanda tangan maupun cap perusahaan dari Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum nomor 7 dan petitum nomor 8 adalah didasarkan pada akta perjanjian antara penggugat dengan tergugat sebagaimana tersebut dalam pasal 2 akta perjanjian pengikatan jual beli nomor 22 tanggal 15 Pebruari 2016 oleh karena itu petitum tersebut beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt,G/2019/PN Bks, tanggal 27 Agustus 2020, dapatlah dioertahankan dan dikuatkan dengan perbaikan penambahan dikabulkannya petitum nomor 7 dan petitum nomor 8 gugatan penggugat sehingga amar selengkapya sebagaimana dalam amar putusan dibawah ini :

#### DALAM REKONPENSİ:

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi mengenai Rekonpensi sudah tepat dan benar berdasarkan hukum, oleh karena itu dapat dikuatkan;

#### DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Konpensi Penggugat dikabulkan sebagian (Pembanding II) maka kepada Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi (Pembanding I) haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat dan memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

#### M E N G A D I L I

1. Menerima permohonan banding Pembanding I/Terbanding semula Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi dan Terbanding/Pembanding II, semula Penggugat dalam Konpensi/ Tergugat dalm Rekonpensi;
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 556/Pdt,G/2019/PN Bks, tanggal 27 Agustus 2020, yang



dimohonkan banding sekedar mengenai penambahan petitum nomor 7 dan petitum nomor 8 gugatan penggugat sehingga amar selengkapnya :

#### **DALAM KONPENSI**

#### **DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

#### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak eksepsi Tergugat;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, sah dan mengikat Penggugat dengan Tergugat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang dituangkan di dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 22 tanggal 15 Februari 2016 yang dibuat di hadapan Rif'ah Nasution, SH, Notaris di Kabupaten Bekasi, batal sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap ;
5. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah kosong seluas kurang lebih 30.000 m<sup>2</sup> (tiga puluh ribu meter persegi), yang terletak di Desa Pusaka Rakyat, Kecamatan Tarumajaya, Kabupaten Bekasi, atau setempat dikenal dengan Blok I2-4-5 Commercial/Business District (CBD) Kota Harapan Indah Bekasi, dengan batas-batas sebagai berikut :  
Utara berbatasan dengan : Tanah milik PENGGUGAT  
Selatan berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah  
Barat berbatasan dengan : Koridor Banjir Kanal Timur (BKT)  
Timur berbatasan dengan : Jalan CBD Kota Harapan Indah
6. Menghukum Tergugat dan siapapun juga yang mendapat hak darinya untuk menyerahkan kepada Penggugat tanah Obyek Jual Beli di atas dalam keadaan kosong dan bebas dari pembebanan apapun, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan uang sejumlah Rp. 13.500.000.000,00 (*tiga belas milyar lima ratus juta rupiah*) sebagai milik PENGGUGAT ;
8. Menghukum PENGGUGAT untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 2.250.000.000,00 (*dua milyar dua ratus lima puluh juta rupiah*) kepada TERGUGAT ;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpensi Pembanding I/ Terbanding semula Tergugat dalam Konpensi /Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi (Pembanding II) untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,00. (*seratus lima puluh ribu rupiah*).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Bandung, pada hari :Rabu, tanggal 9 Desember 2020 oleh kami, Syafaruddin, S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis, dengan Parindungan Napitupulu,S.H.,M.H. dan H.Muzaini Achmad, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 3 November 2020 Nomor 582/Pdt/2020/PT BDG untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan pada hari : Rabu, tanggal .16 Desember 2020 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim Hakim Anggota serta dibantu oleh Ny. Deni Setiani, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim-Hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Parindungan Napitupulu, S.H.,M.H.

Syafaruddin. S,H

Halaman 122 dari 123 hal putusan Nomor 582/PDT/2020/PT BDG



H. Muzaini Achmad, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ny. DenI Setiani, S.H.

Perincian biaya:

1. Materai .....	Rp 6.000,00.
2. Redaksi .....	Rp 10.000,00.
3. Biaya Proses lainnya .....	Rp134.000,00.
Jumlah .....	Rp150.000,00.+

(seratus lima puluh ribu rupiah)